
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISS
contro
OMISSIS-OMISSIS

N. Gen. Rep. 2527/16

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 03.05.2018 ore 11.00

Giudice Dott.: SSA CATERINA TRENTINI
Custode Giudiziario: DOTT. MILO SASSI

ELABORATO PERITALE: AGGIORNAMENTO 11.04.2019

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
C.F. LCCSFN72H43E6480 - P.Iva 02666370963

con studio in Parabiago, Via Rosmini 5/C- telefono:
0331.1745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it

**Beni in MILANO, Via Varanini, 28-MM1 Pasteur-Rovereto
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Rge 2527/2016

Creditore Procedente: **OMISSIS**

Creditore Interventuto: **OMISSIS**

OMISSIS

Creditore iscritto non Interventuto: **OMISSIS**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **NO**

Nota perito=

Si segnala che a seguito di analisi documentazione depositata l'atto di pignoramento colpisce correttamente i beni oggetto di relazione ovvero: FG. 231 MAPP. 57, SUB.7 (APP.TO) GRAFFATO AL MAPP. 316 SUB.43 (CANTINA).

La nota di trascrizione invece riporta l'indicazione PS1 con riferimento al mappale 57 senza indicare il corretto mappale 316 sub. 43 –GRAFFATO-di relativa appartenenza.

Successivamente:

con nota di trascrizione presentata il 25.07.2018 ai nn. 60992/42369 presso la Conservatoria dei RR.II di Milano1 viene precisato il corretto identificativo catastale.

La trascrizione dei titoli di acqui/sto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI

- A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano, Via Varanini, al civico n. 28;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Varanini, al civico n. 28;

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte di un edificio residenziale condominiale. L'unità attualmente è composta da 2 locali, vano cottura/cucina, un servizio ed accessori, posti al piano secondo. All'unità è abbinata un locale cantina posto al piano cantinato –in corpo staccato-

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 70,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig. OMISSIS nato in Cile il 27.01.1963 CF= =====

intestato alla Sig.ra OMISSIS nata in Cile il 02.12.1964 CF= =====

Descrizione:

foglio 231 mappale 57 subalterno 7 GRAFFATO al mappale 316 subalterno 43, Z.C. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale 67mq; (totale aree escluse aree scoperte 62mq) posto al piano 2-S1, rendita: € 581,01

Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:

Via Ferranti Aporti, parti comuni, parti comuni e proprietà di terzi.

Coerenze della cantina come da atto notarile:

Corridoio di accesso, cantina di proprietà di terzi, terrapieno.

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

A.

Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano, Via Varanini, al civico n. 28;

Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Varanini, al civico n. 28;

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte di un edificio residenziale condominiale. L'unità attualmente è composta da 2 locali, vano

cottura/cucina, un servizio ed accessori, posti al piano secondo. All'unità è abbinata un locale cantina posto al piano cantinato –in corpo staccato-
L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 70,00**

Caratteristiche zona:	residenziale/commerciale
Servizi della zona:	sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, attività commerciali/terziarie ai piani terra dei fabbricati –attività di manutenzione ferroviaria Via Aperti-
Collegamenti pubblici (km):	a breve distanza MMI Rovereto/Pasteur -autobus 87-
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata da persone fisiche senza titolo, di cui un familiare-persone diverse da quelle indicate nel sottostante contratto di locazione.

Dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate è emerso un contratto d'affitto registrato in capo ai debitori eseguiti in qualità di dante causa registrato presso l'Ufficio del Registro di Ferrara in data **04.07.2011 al n. 5700 (pignoramento del 08.10.2016)**

Dal contratto si evince:

-la durata del contratto viene convenuta in anni 4+4 a decorrere dal 30.06.2011 al 29.06.2015 e si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 4 anni, ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta a mezzo raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza-

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* si veda quanto riportato nell'atto del 17.09.1963 al rep 7256 a firma del Dott.ssa OMISSIS notaio in Milano; registrato in atti privati il 05.10.1963 al n. 10722 serie A; trascrizione a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano3 in data 10.10.1963 ai nn. 50210/44604.

-doc.all.-

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS -OMISSIS**, in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) in data 05.03.2004 al Rep. 12321/6024; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 19.03.2004 ai nn. 19931/4450.

importo ipoteca: Euro 290.000,00

importo capitale: Euro 145.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

Ipoteca legale: derivante da A NORMA ART.77 DPR. 29.9.73 N.602 a favore di **OMISSIS contro il Sig. OMISSIS**, in forza di atto amministrativo del 21.05.2008 al Rep. 3320/68; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 28.05.2008 ai nn. 31524/6895.

importo ipoteca: Euro 669.644,24

importo capitale: Euro 334.822,12

Riferito limitatamente a: corpo unico per la quota di 1/2

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS**, notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 08.10.2016 al Rep. Gen. N. 45327; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 18.11.2016 ai nn. 75380/50956

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito:

Si segnala che dall'acquisizione dei certificati storici pervenuti dal Comune di Ferrara:

- la Sig.ra OMISSIS risulta immigrata da Milano, Via Varanini, 28 in data 4.01.2007

- il Sig. OMISSIS risulta immigrato da Milano, Via Varanini, 28 in data 15.01.2013

-si vedano certificazioni allegate-

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri Oneri: Nessuna*

Atto di Intervento: a favore di **OMISSIS contro il Sig. OMISSIS** depositato in data 23.02.2017 per un importo segnalato in atto di € 456.182,06

Riferito limitatamente a: corpo unico per la quota di 1/2

Atto di Intervento: a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS** depositato in data 12.02.2018 per un importo segnalato in atto di € 1.611,80.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata***

Si segnala che a seguito, ricerche documentali di archivio, è stata protocollata istanza di accesso atti presso l' ufficio Visure del Comune di Milano; il riscontro dallo stesso alla disponibilità della visione del fascicolo edilizio è pervenuta a mezzo mail in data 20.04.2018; l'appuntamento a mezzo sistema automatico è stato fissato per il 29.05.2018. Pertanto la scrivente depositerà breve nota sul punto al fine di attestare o meno la conformità dello stato dei luoghi in rapporto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici delle relative autorizzazioni.

La scrivente altresì a mezzo della collaborazione dell'amministrazione condominiale ha potuto visionare ed estrarre copia parte della variante progettuale del 1974/n.143466/12028/73 (già richiesta all'ufficio visure ad integrazione) e copia **del certificato di agibilità rilasciato in data 30.10.2008 atti PG849374/08 ove si dichiara che l'immobile è stato realizzato conformemente al progetto approvato.**

Per quanto sopra segnalato la scrivente predisporrà non appena pervenuta l'adeguata documentazione precisazioni in merito

UNITA' IMMOBILAIRE:

Successivamente, non è pervenuta presso gli uffici comunali nessuna pratica di licenza edilizia la scrivente si rimette all'acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'amministratore condominiale nonché attestata nella richiesta di agibilità:

Confrontando la planimetria architettonica (licenza 2098 tipo approvato del 14.06.1965) col lo stato dei luoghi si rileva:

si segnala che la planimetria pervenuta non ha nessun riferimento di quota

- difformità murarie

- difformità nella distribuzione /consistenza dei locali; in particolare si segnala una minor superficie dell'attuale locale usufruito a camera da letto a favore di una maggiore consistenza della unità adiacente.

Nota perito= sul punto si precisa la necessità (a carico dell'aggiudicatario) di eseguire, se ritenute necessarie, eventuali verifiche sulla consistenza originaria delle unità o di eventuali modifiche autorizzate al fine di predisporre adeguato aggiornamento planimetrico (migliore identificazione grafica) o atto notarile a migliore identificazione delle consistenze immobiliari compravendute (spese già comprese nel prezzo di cessione)

Sul punto si segnala che la planimetria architettonica rileva una maggior ampiezza del locale camera (così come rappresentato nella planimetria catastale che risulta essere di impianto 1962- variante 1965-)

Nota perito= si segnala che a puro titolo di verifica per completezza di indagine la scrivente ha acquisito la planimetria catastale dell'unità adiacente (sub.6) al fine di verificare la consistenza del locale a confine lo stesso risulta *dentato e non ortogonale* come da planimetria di autorizzazione pervenuta (si precisa che la planimetria catastale non è quella di impianto ma un aggiornamento)

- diversa consistenza /posizione dei balconi
- non segnalate le destinazioni dei locali sulla planimetria architettonica
- presenza nell'antibagno del lavabo

Si segnala:

- alcune porte interne luce 0.60*210 (non segnalate le quote dei serramenti sia interni che esterni)
- si rileva un'altezza interna che varia da locale a locale di circa cm 288/289//290 - nel locale cucina/cottura non viene indicato il lato della parete attrezzata (K)
- non posata porta locale bagno, la stessa dovrà essere posata nelle dimensioni corrette

OSSERVAZIONI PERITO:

- si segnala che il locale d'ingresso, in virtù dell'attuale disposizione dei locali, risulta essere di dimensioni inferiori ai 14mq per poter essere attualmente considerato soggiorno ed i RAI non risultano rispettati.

Nota perito= dovrà essere aggiornato il certificato di agibilità oggi Segnalazione Certificata di agibilità con corredo di tutta la documentazione necessaria

LOCALE CANTINA:

- si segnala che sulla planimetria le quote non vengono segnalate, non è possibile pertanto evidenziare eventuali difformità
- si segnala in loco un'altezza di circa cm 283 sulla tavola di sezione della licenza definitiva l'altezza di cm rileva una quota di cm250

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio all'presentazione della pratica)

Costo professionista: € 2.500,00

Totali costi oneri/professionali € 3.500,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di eventuali problematiche come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così **variazioni essenziali** ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese tutte nulla escluso già considerate nella proposta di cessione)

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. *Conformità catastale: **non riscontrata***

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 06.04.1962 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 0381144.

Non presente elaborato planimetrico

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITÀ IMMOBILIARE:

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza dei locali; diversa distribuzione dei locali; in particolare si segnala una minor superficie dell'attuale locale usufruito a camera da letto a favore di una maggiore consistenza della unità adiacente.

Nota perito= sul punto si precisa la necessità (a carico dell'aggiudicatario) di eseguire, se ritenute necessarie, eventuali verifiche sulla consistenza originaria delle unità o di eventuali modifiche autorizzate al fine di predisporre adeguato aggiornamento planimetrico (migliore identificazione grafica) o atto notarile a migliore identificazione delle consistenze immobiliari compravendute (spese già comprese nel prezzo di cessione)

Sul punto si segnala che la planimetria architettonica rileva una maggior ampiezza del locale camera (così come rappresentato nella planimetria catastale che risulta essere di impianto 1962- variante 1965-)

Nota perito= si segnala che a puro titolo di verifica per completezza di indagine la scrivente ha acquisito la planimetria catastale dell' unità adiacente (sub.6) al fine di verificare la consistenza del locale a confine lo stesso risulta *dentato e non ortogonale* come da planimetria di autorizzazione pervenuta (si precisa che la planimetria catastale non è quella di impianto ma un aggiornamento)

- diversa consistenza /posizione dei balconi

Si segnala:

- porte interne luce 0.60*210
- si rileva un'altezza interna che varia da locale a locale di circa cm 288/289//290 in virtù di cm 290cm segnalati sulla scheda
- nel locale cucina/cottura non viene indicato il lato della parete attrezzata (K)
- non posata porta locale bagno, la stessa dovrà essere posata nelle dimensioni corrette
- da aggiornare le coerenze

OSSERVAZIONI PERITO:

- si segnala che il locale d'ingresso risulta essere di dimensioni inferiori ai 14mq per poter essere attualmente considerato soggiorno ed i RAI non risultano rispettati.

LOCALE CANTINA:

- difformità murarie, presenza di pilastri non segnalati sulla scheda
- difformità nelle quote rilevate/consistenza del locale
- si segnala in loco un'altezza di circa cm 283 sulla planimetria l'altezza non è segnalata
- da aggiornare le coerenze

Regolarizzazione:

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

Costo professionista: € 350,00

Nota perito: le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa i beni sono identificati.

Nota si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica/emissione del decreto del decreto di trasferimento. **Tutti i costi** necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; **si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:CONDOMINIO

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 1.515,61C.
-escluso spesa riscaldamento centralizzato-
Spese straordinarie annue di gestione immobile:
dal prospetto amministrativo si segnala: “
-Costituzione di fondo spese per € 20.000,00 per questioni di morosità
-ordinanza comunale (con annessa sanzione pecuniaria) per
regolarizzazione della rete fognaria
Spese condominiali scadute ed insolute: € 22.949,26
Come da prospetto inviato comprensivo delle rate di gestione anticip. 1/2

Cause in corso: nessuna alla data del 20.03.2018 =====
Regolamento del condominio:allegato
Riferito limitatamente a corpo unico.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:SUPER CONDOMINIO

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 764,47C.
Supercondominio Gestione Centrale Termica
Spese straordinarie annue di gestione immobile: =====
Spese condominiali scadute ed insolute: € 1.524,00
Come da prospetto inviato comprensivo delle rate di gestione anticip 1/2/3

Cause in corso: =====
Regolamento del supercondominio: allegato
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sigg. OMISSIS-OMISSIS per la quota di 500/1000 di piena proprietà per ciascuno.

I Sigg. **OMISSIS-OMISSIS** acquistato i beni dal Sig. OMISSIS in forza di atto di compravendita **in data 05.03.2004** al Rep n. 12320/6023 a firma del Dott. OMISISS (notaio in Milano);registrato a Milano3 il 18.03.2004 al n. 2685 serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 19.03.2004 ai nn. 19930/11229

Proprietari per la quota 1/1 dal 05.03.2004 ad oggi;

Riferito limitatamente a: corpo unico

6.2 Precedenti proprietari:

Il Sig. OMISSIS ha acquisito i beni dalla Sig.ra OMISSIS in forza **di atto di donazione in data 15.01.1988** al Rep n. 9260/812; a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano); registrato il 03.02.1988 al n. 1298; trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 04.02.1988 ai nn. 5792/4248.

Proprietario per la quota 1/1 di nuda proprietà dal 15.01.1988 al 18.11.1991

Successiva riunione della nuda proprietà con il diritto di usufrutto in morte della Sig.ra OMISSIS **deceduta in data 18.11.1991**

Proprietario per la quota 1/1 di piena proprietà dal 18.11.1991 al 05.03.2004

Riferito limitatamente a: corpo unico

La Sig.ra OMISSIS acquista i beni dalla OMISSIS in forza di atto di compravendita **in data 17.09.1963** al Rep n. 7256 a firma del Dott.ssa OMISSIS (notaio in Milano); registrato in atti privati il 05.10.1963 al n. 10722 serie A; trascrizione a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano³ in data 10.10.1963 ai nn. 50210/44604.
Proprietario per la quota 1/1 dal 17.09.1963 al 18.11.1991
Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: *"il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967, che successivamente l'unità immobiliare suddetta non ha subito variazioni volumetriche, statiche, di destinazione d'uso fino ad oggi."*

Dalla lettura dell'atto di provenienza del 1963 si segnala la seguente documentazione:

LICENZA EDILIZIA PROV. 31.12.1959 N. 260172/52227/59 DEFINITA 30.05.1960

LICENZA EDILIZIA PROV. 24.12.1959 N. 260173/52228/59 DEFINITA 09.02.1960

LICENZA EDILIZIA PROV. 30.12.1959 N. 260174/52228/59 DEFINITA 27.04.1961

L'invito alla visione dei fascicoli è stato già fissato a seguito di comunicazione comunale del 20.04.2018 per il 29.05.2018

Dalla documentazione (copia in stralcio) visionata presso l'ufficio dell'amministrazione condominiale si segnala:

INTEGRAZIONE PER LICENZA DI VARIANTE DEL 24.09.1974 ATTI NN. 143466/12028/73-N.385 DEL 09.02.1970

DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO AGIBILITÀ ATTI PG 849374/08

(per le sopra citate pratiche la scrivente ha già richiesto integrazione di accesso atti)

Riferito limitatamente a: corpo unico

Successivamente a seguito di accesso atti eseguito si segnala:

LICENZA EDILIZIA PROV. 31.12.1959 N. 260172/52227/59 DEFINITA 30.05.1960

Documentazione inerente alla unità oggetto di relazione **CANTINA**

- Domanda di rilascio di licenza edilizia provvisoria del 18.12.1959 n. 52227

- Rilascio autorizzazione provvisoria all'inizio di opere edilizie per la costruzione dello stabile in Milano Via Varanini 28 del 31.12.1959

- allegati elaborati grafici in stralcio piano cantina

- Rilascio autorizzazione definitiva per lavori di Costruzione di fabbricato di 5 piani fuori terra ad usi di abitazione e negozi lo stabile in Milano Via Varanini 28 del 30.05.1960- LICENZA N. 1974-

-allegati elaborati grafici

Nota perito= si segnala che la tavola del piano cantinato non coincide con lo stato dei luoghi.

Una successiva tavola di variante allo stato dei luoghi coincidente anche con l'elaborato architettonico allegato al primo atto di cessione è stato rinvenuto in allegato alla pratica di terza visita (agibilità)

- Certificato di collaudo

- Richiesta al civile e abitabilità del fabbricato del 21.08.1962

- Relazione terza visita del 17.05.1965, data della visita igienica 05.08.1965

Elaborato grafico piano cantinato allegato

LICENZA EDILIZIA PROV. 24.12.1959 N. 260173/52228/59 DEFINITA 09.02.1960

Fascicolo non pervenuto

LICENZA EDILIZIA PROV. 30.12.1959 N. 260174/52228/59 DEFINITA 27.04.1961

Fascicolo non pervenuto

LICENZA DI VARIANTE N. 385 DEL 09.02.1970

Documentazione non inerente alle unità oggetto di relazione

LICENZA DI VARIANTE N. 2098 DEL 24.09.1974

Documentazione non presente nel fascicolo comunale in riferimento alla unità oggetto di relazione

Documentazione (in stralcio) reperita presso l'ufficio dell'amministrazione condominiale:

-Rilascio licenza per opere edilizie del 24.09.1974 n. 2098 rif. atti n.143466/12028/73 per lavori di: **Modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate con licenza edilizia n. 425 del 09.02.1960 atti 260173/52228/59**

-elaborato grafico (fra gli altri) pianta piano secondo

DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO AGIBILITA' ATTI PG 849374/08

Documentazione presente

Richiesta di certificato agibilità intestata al OMISSIS di Via Varanini 28-Milano- (nella persona del Sig. OMISSIS amministratore) del 27.01.2004 in atti PG 86179/04 e successiva integrazione del 30.10.2008 in atti PG 849374/08.

- in allegato documentazione inerente

Rilascio agibilità n. 279 del 30.10.2008

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

A.1

Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano, Via Varanini, al civico n. 28;

Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Varanini, al civico n. 28;

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte di un edificio residenziale condominiale. L'unità attualmente è composta da 2 locali, vano cottura/cucina, un servizio ed accessori, posti al piano secondo. All'unità è abbinata un locale cantina posto al piano cantinato –in corpo staccato-

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 70,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig. OMISSIS nato in Cile il 27.01.1963 CF= =====

intestato alla Sig.ra OMISSIS nata in Cile il 02.12.1964 CF= =====

Descrizione:

foglio 231 mappale 57 subalterno 7 GRAFFATO al mappale 316 subalterno 43, Z.C. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale 67mq; (totale aree escluse aree scoperte 62mq) posto al piano 2-S1, rendita: € 581,01

Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:

Via Ferranti Aporti, parti comuni, parti comuni e proprietà di terzi.

Coerenze della cantina come da atto notarile:

Corridoio di accesso, cantina di proprietà di terzi, terrapieno.

L' unità oggetto di relazione è parte di un fabbricato nella minor consistenza di un complesso residenziale dal carattere condominiale realizzato intorno agli anni sessanta su iniziativa privata ; il fabbricato è identificato con il civico 28 di Via Varanini, ed è collato ad angolo fra la Via Varanini e la via Aporti , l unità è collocata alla scala B mentre la cantina è identificata presso altro fabbricato scala A. Non presente nessuna certificazione di conformità impianti-dichiarazione di rispondenza.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	60,00	1,00	1750,00
Balconi (3)	Sup. reale lorda	12,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	72,00	Mq	
		70,00A	equivalenti	
			63,60	
			63,50ARR	
Locale cantina	A corpo	====	====	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti) CANTINA =

Pavimento:

materiale: presente rivestimento

Pareti:

materiale: intonacate, presenza di aperture tipo nido d'ape

Porta:

presente: in legno con pannello

Accessori: tipologia: presa di corrente impianto da manutentare
Solaio: tipologia: non verificato

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti) UNITA' IMM.RE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: non verificabile
Strutture verticali: materiale/tipologia: non verificabile
Travi: materiale: non verificabile
Solai: tipologia: non verificabile
Copertura struttura: tipologia: non verificabile
Scale: tipologia: presente a sezione rettangolare condominiale
Balconi: tipologia: presente
Gronde: materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente portineria con servizio di portierato e locale di ingresso comune scala B /scala A
Infissi esterni: tipologia: anta semplice, doppia – a battente in alluminio, doppi vetri; protezione: tapparelle, materiale: pvc,. Non verificata la funzionalità-, zanzariere se posate da sostituire/manutentare.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno/vetro da manutentare
Manto di copertura: tipologia: non verificato, materiale: non verificato
Pareti esterne: tipologia: intonaco, con distacchi pittorici
Pavim. Esterna: materiale: balconi con pavimentazione –tipo ceramica per esterni/mosaico-
Pavim. Interna: materiale: ceramica/pavimentazione tipo palladiana/parquet prefinito incollato, ceramica in bagno.
Plafoni: materiale: tinteggiati
Pareti interne materiale: tinteggiate , ove necessita da manutentare
Rivestimento: ubicazione: bagno/antibagno altezza rivestimento 200cm c., materiale: piastrelle ceramica presente su tutti i lati; parete attrezzata –due lati -altezza rivestimento 160 + due risvolti–l altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata
Porta di ingresso: tipologia: battente, materiale: rivestimento in legno, con serratura in ferro
Scale (interna): tipologia: non presente
Impianti: tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza
Antenna (condominiale): tipologia: presente
Antifurto: tipologia: non presente
Ascensore: tipologia: presente
Citofonico: tipologia: presente; campanello fuori porta non funzionante
Condizionamento: tipologia: presente, solo locale ingresso
Gas: tipologia: presente
Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: non verificata, diffusori: a pavimento ,-caldaia per acqua sanitaria;
Idrico: tipologia: presente – da verificare perdita piatto doccia verso unità piano primo (come riferito dall'occupante)
Elettrico: tipologia: presente ;tensione: non verificata; impianto da manutentare/regularizzare
Fognatura: tipologia: da verificare l'eventuale presenza di fossa biologica.
Ventilazione: tipologia: non presente
Telefonico: tipologia: visionata presa di originaria installazione redatto da professionista abilitato - presente nel Catasto Energetico Regionale – codice identificativo **15146-022700/11 registrato il 28.06.2011 –valido fino al 28.06.2021**

Nota perito—Si segnala di verificare eventuali modifiche apportate alla caldaia della centrale T, che se effettuate dopo la redazione del certificato lo stesso andrà aggiornato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli

eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo .

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con gli accessori sono da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2-3, Ufficio Visure Comune di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano 1° sem 2017 n. 51; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; studio amministrativo condominiale/supercondominio: OMISSIS/OMISSIS, Offerte Immobiliari su sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori	70,00	€ 111.125,00	€ 111.125,00
Totali:		€ 111.125,00	€ 111.125,00 € 110.000,00A

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 110.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 100.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni delle spese ordinarie nel biennio anteriore alla vendita

-Spese ordinarie Condominio € 1.500*2=€ 3.000,00

-Spese ordinarie Super Condominio per Gestione Centrale T. € 750,00*2=€ 1.500,00

(valore arrotondati leggermente per difetto)
Totale =€ 4.500,00

€ 95.500,00

Parabiago, 11.04.2019
Il Perito:
Arch. Stefania Lucchini



Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati in allegato copia contratto d'acquisto
- 2) Richiesta/rilascio certificati di residenza storico debitore
- 3) Richiesta all'ufficio Visure del comune di Milano: rilascio pratiche edilizie allegate
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 5) Copia atto provenienza (Dott.ssa OMISSIS-1963-) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale : presente
- 8) Visura storiche aggiornata
- 9) Estratto di mappa
- 11) Planimetria I
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti

