
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT SPA
contro
SIG. C. ...

N. Gen. Rep. 982/17
data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 18.06.2019 ore 09.50

Giudice Dott.: SSA SIMONETTA SCIRPO
Custode Giudiziario: SIVAG MILANO

ELABORATO PERITALE

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 Cassano D'Adda (MI), Via Cardinal Ferrari, n. 4 scala E
Frazione Groppello d'Adda
Lotto1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Rge 982/2017

Creditore Procedente: **UNICREDIT SPA**
Creditore Intervenido: **NESSUNO**
Creditore iscritto non Intervenido: **NESSUNO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 al Sig. _____ di unità immobiliare sita in Cassano D'Adda (MI), Via Cardinal Ferrari al civico n. 4;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale con corte interna comune. L'unità attualmente è composta da 2 locali con parete attrezzata, un servizio, ed accessori posti al piano terra.

All'unità è abbinato un vano di cantina posta al piano interrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **55,00** (1)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. _____ nato a _____ il _____
CF=_____

Descrizione:

foglio 3 mappale 373 subalterno 40, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,0 vani, Superficie Catastale 54mq; (totale aree escluse aree scoperte 50mq) posto al piano T-S1, rendita: € 216,91

Coerenze come da atto notarile dell'unità procedendo in senso orario:

cortile comune (sub.1) su due lati; giardino dell'appartamento n.1 (sub.41), vano scala comune E (sub.6) da cui si accede all'appartamento, appartamento n. 2 (sub.39)

Coerenze come da atto notarile del vano cantina procedendo in senso orario:

disimpegno comune E (sub.6), da cui si accede alla cantina, cantina n. 6 (sub.44), terrapieno, cantina n.4 (sub.47);

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 al Sig. _____ di unità immobiliare sita in Cassano D'Adda (MI), Via Cardinal Ferrari al civico n. 4;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale con corte interna comune. L'unità attualmente è composta da 2 locali con parete attrezzata, un servizio, ed accessori posti al piano terra.

All'unità è abbinato un vano di cantina posta al piano interrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **55,00**.

Caratteristiche zona: Cassano d'Adda è un comune italiano di 19 086 abitanti^[1] che fa parte della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Fa parte del territorio della Martesana e, in parte, della Gera d'Adda, nonché del Parco dell'Adda Nord.

Servizi della zona: sufficienti;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, la località di Groppello d'Adda dista da Cassano d'Adda circa 2.5 km
Collegamenti pubblici (km): Autobus Treviglio-Gessate/Passante S5-S6
Attrazioni paesaggistiche: nessuna
Attrazioni storiche: Villa d'Adda Borromeo

3. STATO DI POSSESSO:

Occupata da persona fisica con titolo opponibile alla procedura.

Si precisa che all'atto de sopralluogo l'unità era occupata da persona fisica munita di contratto d'affitto registrato (telematicamente) in data **22.11.2018** al n. TM 918T004988000EE, al N. 4986 serie 3T. **L atto di pignoramento è stato notificato in data 18.04.2017**

Il contratto prevede un canone annuo di € 6.600,00 comprese le spese condominiali ordinarie e straordinarie, suddiviso in €550,00 mensili. La durata del contratto è stabilita in anni 4 (4+4) con decorrenza dal 05.11.2018 e con scadenza al 04.11.2022.

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: dall'atto di compravendita alla pagina 4 PATTI SPECIALI si evince:

1) le parti danno atto che i giardinetti pertinenziali agli appartamenti al piano terra sono ceduti in proprietà esclusiva alle dette unità immobiliari;

2) la parte acquirente si dichiara edotta che esistono servitù tecniche comuni all'intero complesso immobiliare denominato " Condominio Massimo D'Azelio e precisamente; smaltimento acque bianche delle coperture; anello messa a terra; rete fognaria acque chiare e scure; e comunque tutte quelle parti del complesso edificato e degli impianti tecnologici che potrebbero risultare di uso comune, anche se non citati espressamente nel presente contratto: le parti danno atto e si impegnano a mantenere tali parti comuni con la massima diligenza, al fine di evitare danni a sé ed agli altri comproprietari

Riferito limitatamente a: corpo unico

ACCESSO (dall'atto di compravendita): per passo pedonale da Via Cardinal Ferrari 4, alle scale A-E-F.

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 della durata di 30 anni a favore di **UNICREDIT PER LA BANCA SPA contro il Sig. C**

in forza di atto a firma del Dott. Riccardo Bandi (Notaio in Milano) in data 05.06.2008 al Rep. 12084 Racc. 6972; registrato a Milano4 il 17.06.2008 al n. 13318 SerieIT; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 18.06.2008 ai nn. 78436/19762

importo ipoteca: Euro 150.000,00

importo capitale: Euro 100.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **UNICREDIT SPA contro il Sig. C** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 18.04.2017 al n. 15481; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 24.06.2016 ai nn.

72716/45953
Riferito limitatamente a: corpo unico

- 4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.1.3. *Altri Oneri: Nessuno*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

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

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria di stato di progetto (rif. VAR. 2007) si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE:

- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- in particolare si segnala che la tavola di autorizzazione, dalla lettura della rappresentazione grafica, parrebbe prevedere un piccolo abbassamento al ingresso (controsoffitto) attualmente non realizzato in loco; nella tavola di progetto non è segnalato il taglio di sezione al fine di verificare la presenza dello stesso.
- presente predisposizione all'allacciamento del foro della cucina a gas.

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 271c. ; nella tavola di progetto non è segnalato il taglio di sezione al fine di verificare l' altezza di progetto.

CANTINA:

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria PDC 2005 si segnala:

- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza dei locali

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 261c. ; nella tavola di progetto non è segnalato il taglio di sezione al fine di verificare l' altezza di progetto.

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

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

Costo professionista: € 1.500,00

Totali costi oneri/professionali € 2.500,00 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 numerose 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 già considerate nella proposta di

cessione)

A seguito di regolarizzazione dovrà essere verificato l'eventuale aggiornamento del certificato di agibilità.

Riferito limitatamente a corpo unico.

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

Premessa: si segnala che la scheda di costituzione del 13.11.2007 presente in banca dati è stata soppressa dalla scrivente in quanto rappresentava un errore: ovvero, le aree esterne di proprietà esclusiva (giardinetti) sono state indeterminate con il sub. 41 anziché il corretto subalterno 40. A tal proposito la scrivente ha segnalato la difformità al notaio rogante il quale con attestazione scritta (mail allegata) ha confermato la validità dell'atto. (le sue coerenze descritte sono state correttamente individuate). Corretto risulta anche l'elaborato planimetrico presente in banca dati del 19.03.2009 MI0229475.

Nota:

Nota perito= si segnala che l'aggiornamento planimetrico ha variato solo ed esclusivamente l'indicazione del corretto sub. 41 dei giardinetti di proprietà, nulla altro è stato aggiornato pertanto qui di seguito vengono segnalate le difformità riscontrate.

Dall'atto di compravendita nonchè dall' elaborato planimetrico si evincono i BCNC

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 10.05.2019 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE MI 0156116

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

UNITÀ IMMOBILIARE :

- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza dei locali
- in particolare si segnala che correttamente sulla scheda non è rappresentato la porzione di ingresso come indicato invece nella tavola architettonica di progetto, (ove si parrebbe prevedere un piccolo abbassamento al ingresso (controsoffitto);
- sulla scheda non è indicato il lato della parete cottura

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 271c. ; sulla scheda si segnala l'altezza di cm 270
- da verificare se necessario l'aggiornamento delle coerenze

VANO DI CANTINA

- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza dei locali

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 261c. ; sulla scheda si segnala l'altezza di cm 260
- da verificare se necessario l'aggiornamento delle coerenze

Regolarizzazione:

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

Costo professionista: € 350,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Si dovrà aggiornare la visura per l'inserimento del numero civico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica 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:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 18/19:	€ 700,00
Spese straordinarie annue di gestione immobile:	nessuna
Dalla documentazione amministrativa pervenuta si segnala: spese per rifacimento impianto videocitofono regolarmente pagate	
Spese condominiali scadute ed insolute:	€ 2.961,60
Salvo conguaglio alla data del data del 31.12.2018	
Cause in corso: alla data della documentazione pervenuta nessuna	

Regolamento del condominio: allegato Condominio Massimo D'Azelio
In allegato prospetto calcolo tabelle millesimali
MILLESIMI = 11,65/1000
Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. () per la quota 1000/1000 di piena proprietà.

Il Sig. () ha acquistato i beni dalla Società () in forza di atto di compravendita **in data 05.06.2008** al Rep n. 12083 Racc. 6971; a firma del Dott. Riccardo Bandi (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 18.06.2008 ai nn. 78435/43758

Proprietario per la quota 1/1 dal 05.06.2008 ad oggi;

Riferito limitatamente a: corpo unico

6.2 Precedenti proprietari:

La Società () in forza di atto di compravendita **in data 14.10.2005** al Rep n. 9443/5126 a firma del Dott. Riccardo Bandi (notaio in Milano); registrato a Milano4 in data 17.10.2005 al n. 14812 serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 19.10.2005 ai nn. 154445/79178.

Proprietario ognuno per le proprie spettanze dal 14.10.2005 al 05.06.2008

Riferito limitatamente a: precedenti identificativi

Successivamente la Società () in forza di atto di rogito **in data 26.02.2007** al Rep n. 10944 a firma del Dott. Riccardo Bandi (notaio in Milano) trasforma la Società in (); registrato a Milano4 in data 01.03.2007 ai nn. 1441 serie s1; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 19.10.2005 ai nn. 154445/79178.

Proprietario ognuno per le proprie spettanze 26.02.2007 al 05.06.2008

Riferito limitatamente a: precedenti identificativi

Antecedentemente al Sig. () i beni sono pervenuti in forza di successione in morte del padre () deceduto in data **15.11.1986** denuncia registrata al n. 3666 in data 14.05.1987- ufficio Successioni di Milano-

Proprietario (fra gli altri beni) dal 15.11.1986 al 14.10.2005

Riferito limitatamente a: precedenti identificativi

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: "

-convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Trasformazione "AMBITO T1" Via Massimo D'Azelio- Cantine Colombo Vini;

-permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda in data 14.12.2005 pratica n. 2005/55;

-denuncia di Inizio attività in data 14.11.2006 per opere di urbanizzazione (prot. n. 25176 in data 15.11.2006;

-15.10.2007 per varianti in corso d'Opera (prot. n. 22864) in data 16.10.2007;..... Che per il fabbricato predetto viene fatta comunicazione di ultimazione lavori al comune di Cassano d'Adda in data 30.11.2007 (prot. n. 27260 in data 07.12.2007) e viene richiesto in data 05.12.2007 il certificato di Agibilità (prot. 27260 in data 07.12.2007"

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano D'Adda ha prodotto la seguente documentazione:

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI TRASFORMAZIONE "AMBITO T1" VIA MASSIMO D'AZELIO- CANTINE COLOMBO VINI A CASSANO D'ADDA-FRAZIONE GROPPELLO IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELLA L.R. 23.06.1997 N. 23 ART. 2 COMMA 2 LETTERA C-F. fra il Comune di Cassano D'Adda e la società T e la Società C in forza di atto a firma del Notaio Paolo Mina (in Milano) del 19.10.2005 al Rep.n. 14779 Racc. 8222; registrato a Milano 4 il 09.11.2005 al n. 16015 serie 1T; trascritto a Milano2 il 10.11.2005 ai nn. 167265/85268 ed ai nn. 167266/85269.

P.E 055/2005 PDC per lavori di: Nuova Costruzione di complesso Edilizio a destinazione residenziale, costituito da 6 edifici (n. 6 vani scala per complessive 52 unità immobiliari) di tre/quattro piani fuori terra e un piano interrato per box e cantine; Intestata alla Società Cassano 2000 S.r.l. e Tecnocasa & C. al prot. 23339 del 27.10.2005 .

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda PDC
 - Relazione tecnica e documentazione a corredo
 - Lista elaborati grafici
 - Richiesta/rilascio parere conformità antincendio CPI (rilasciato il 08.05.2008)
 - Modulo richiesta autorizzazione allacciamento e scarico utenze residenziali
 - Autocertificazione igienico-sanitaria del progetto
 - Dichiarazione progetto impianti tecnologici
 - Dichiarazione ai sensi dell' art. 5 punto 10 del DPR 412/93
 - Elaborati Grafici
 - Avviso di rilascio del PDC
 - **Rilascio PDC del 14.12.2005**
 - Tabella Costo di Costruzione
 - Protocollo di documentazione integrativa del 17.11.2005 (elaborati grafici non pertinenti alla unità oggetto di relazione)
 - Pareri di Igiene Edilizia 02.11.2005 (sospensivo) 21.11.2005 (favorevole a seguito di informazioni)
 - Parere Arpa protocollo del 04.12.2005
 - Valutazione previsionale di clima acustico
 - Comunicazione di Inizio lavori (19.12.2005)
 - Denuncia di Inizio lavori del 20.12.2005
 - Valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi dell' edificio residenziale del 02.02.2006
 - Valutazione previsionale del clima acustico del 14.03.2006
 - Relazione legge 10/91 protocollata in data 27.06.2006
- Riferito limitatamente a: mapp.42 sub. 701, 43 sub.701, 44 sub. 701 45 sub. 701 72 sub. 701 75 sub. 701 del fg. 3

P.E DIA 147/2006 per lavori di: Aree per Urbanizzazione identificate al fg. 3 mapp. 358,359,46, 356, 355, 357, 34, 354. Intestata alla Società Cassano 2000 Srl e Tecnocasa & C. Sas , Prot. del 15.11.2006 al prot. n. 25176.

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda Dia
 - Elenco Elaborati Grafici
 - Atto di compravendita
 - Attestazione di chiusura del procedimento a decorrere dal 15.12.2006
- Riferito limitatamente a: fg. 3 mapp. 358,359,46, 356, 355, 357, 34, 354

P.E DIA IN VARIANTE AL PDC 55/2005 per lavori di: Opere Interne ed Esterne in Variante al PDC 55/2005. Intestata alla _____ Prot. del 15.10.2007 al prot. n. 22864.

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda Dia
- Elenco Elaborati Grafici
- Dichiarazioni progettista
- Relazione Tecnica
- Elaborati grafici
- Attestazione di chiusura procedimento con efficacia Dia a decorrere dal 16.11.2007
- Comunicazione di fine lavori
- Asseverazione delle Opere Realizzate;
- Rendimento Energetico nell'edilizia
- Attestazione di qualificazione energetica delle unita imm.ri.
- Comunicazione di Fine Lavori
- Relazione finale del direttore dei lavori
- Certificazione di collaudo statico delle strutture in c.a.
- Relazione 10/91
- Attestazione di qualificazione energetica

Riferito limitatamente a: mapp.42 sub. 701, 43 sub.701, 44 sub. 701 45 sub. 701 72 sub. 701 75 sub. 701 del fg. 3

Richiesta di agibilità del 07.12.2007 protocollo 27260

- Certificazione di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato
- Dichiarazione congiunta del progettista, del Costruttore e del Direttore dei lavori sulla corrispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi della legge 10/90.
- Dichiarazioni Tecniche
- Dichiarazioni di conformità delle opere realizzate alle norme igienico sanitarie
- Certificato di regolare esecuzione
- Certificazione di conformità idrotermosanitario
- Dichiarazione di idoneità delle canne fumarie
- Dichiarazione conformità impianto elettrico
- Ricevuta di avvenuta Dichiarazione di Fabbriato Urbano
- Integrazione documentale per richiesta di agibilità

- Rilascio agibilità del 11.03.2008

Riferito limitatamente a: corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 al Sig. _____) di unità immobiliare sita in Cassano D'Adda (MI), Via Cardinal Ferrari al civico n. 4;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale con corte interna comune. L'unità attualmente è composta da 2 locali con parete attrezzata, un servizio, ed accessori posti al piano terra.

All'unità è abbinato un vano di cantina posta al piano interrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **55,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. _____ nato a _____ il 15/04/1955
CF=_____

Descrizione:

foglio 3 mappale 373 subalterno 40, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,0 vani, Superficie Catastale 54mq; (totale aree escluse aree scoperte 50mq) posto al piano T-S1, rendita: € 216,91

Coerenze come da atto notarile dell'unità procedendo in senso orario:

cortile comune (sub.1) su due lati; giardino dell'appartamento n.1 (sub.41), vano scala comune E (sub.6), pda cui si accede all'appartamento, appartamento n. 2 (sub.39)

Coerenze come da atto notarile del vano cantina procedendo in senso orario:
 disimpegno comune E (sub.6), da cui si accede alla cantina, cantina n. 6 (sub.44),
 terrapieno, cantina n.4 (sub.47);

L' unità oggetto di perizia è stata oggetto di un intervento a mezzo di Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PL) esteso a tutto il perimetro del piano di lottizzazione denominato Cantine Colombo Vini a Gropello D'Adda eseguita intorno alla metà degli anni 2000 su iniziativa privata; il fabbricato (per l' unità oggetto di relazione) è identificato con il civico 4 posto in fregio all' ingresso di Via C. Ferrari ; Non presente nessuna certificazione di conformità impianti (aggiornata) ad eccezione di quelle allegate alla PE-.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	48,00	1,00	1650,00
Portico	Sup. reale lorda	8,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	56,00	Mq	
		55,00a	equivalenti	
			50,40	
			50,00	
Locale cantina	A corpo	=====	=====	
Aree Esterne esclusive	A corpo	=====	=====	

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

Pavimento: materiale: presente rivestimento ceramico
Pareti: materiale: intonacate e tinteggiate
Porta: presente: tipo REI
Accessori: tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente
Solaio: tipologia: predalles

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

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: in c.a.
Strutture verticali: materiale/tipologia: materiale in c.a.
Travi: materiale: in c.a.
Solai: tipologia: intermedi in laterocemento , il solaio di copertura del piano interrato in lastre predalles
Copertura struttura: tipologia: il tetto verrà realizzato in muricci e tavelloni
Scale: tipologia: condominiale a sezione rettangolare
Balconi: tipologia: non presente, presente piccolo portichetto
Gronde: materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente per l' accesso alla corte comune dalla pubblica Via
Infissi esterni: tipologia: anta semplice, doppia – a battente in legno, doppi vetri;
 protezione: persiane, materiale: legno, non verificata la funzionalità-,
 presenza di zanzariere.
Infissi interni: tipologia: a scrigno/libro, materiale: legno
Manto di copertura: tipologia: in cotto tegole tipo portoghesi
Pareti esterne: tipologia: intonaco per esterni
Pavim. Esterna: materiale: rivestimento alla pavimentazione del portico

Pavim. Interna: materiale: ceramica di colore scuro, parquet nella camera
Plafoni: materiale: tinteggiati
Pareti interne materiale: tinteggiate .
Rivestimento: ubicazione: bagno altezza rivestimento 207cm c., materiale:
 piastrelle ceramica presenti su tutti i lati; parete attrezzata –
 lato+2 risvolti -altezza rivestimento 181 cm c. –l altezza dei

<i>Porta di ingresso:</i>	rivestimenti andrà eventualmente adeguata tipologia: battente, materiale: blindata
<i>Scale (interna):</i>	tipologia: non presente
<u>Impianti:</u>	tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente anche per l'accesso alla cantina
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente videocit. (non funzionante)
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente la moto condensante (unità esterna e split) verranno rimossi dalla proprietà
<i>Gas:</i>	tipologia: presente
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: non verificata, diffusori: radiatori in alluminio;
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente – lavatrice in bagno
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente; tensione: non verificata;
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente non verificato se presenza di fossa biologica o condotto comunale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<u>Ape/ACE:</u>	redatto da professionista abilitato - presente nel Catasto Energetico Regionale – codice identificativo 1505900029318 registrato il 02.11.2018 –valido fino al 02.11.2028

Nota perito=Si segnala di verificare eventuali modifiche apportate alla caldaia, 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, ove presenti, l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluente 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, ove presenti, 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, Ufficio Tecnico del Comune di Cassano d’Adda, Ufficio Anagrafe Cesano Maderno. 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 Teresa De Lucia (in Vaprio D’Adda), 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	55,00 A corpo	€ 82.500,00	€ 82.500,00
Totali:		€ 82.500,00	€ 82.500,00 € 82.500,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 4.000,00a

€ 3.000,00a

Nessuno

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:

€ 78.500,00

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:

€ 75.500,00

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

€ 700,00*2= € 1.400,00

€ 75.500-€ 1.400,00=

€ 74.100,00

€ 74.000,00A

Parabiago, 10.06.2019

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 certificati di residenza (occupante e debitore) estratto di matrimonio debitore
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati
- 3) Richiesta all'ufficio Tecnico del comune di Cassano D'Adda: rilascio pratiche edilizie allegate
Allegate Convenzioni
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Bandi) Prodotto dal perito
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di provenienza (2) (Dott. Bandi) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale

- 8) Pratica Docfa e denuncia di variazione
- 9) Visura storica aggiornata
- 9a) Estratto di mappa, elaborato planimetrico
- 11) Planimetria allegata al docfa con denuncia di variazione
- 12 APE
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti


