

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA

contro:

N. Gen. Rep. **2971/2012**

Giudice: **Dott. ssa Simonetta Scirpo**

Custode Giudiziario: **SIVAG S.P.A.**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Lotti 001 002

Tecnico Incaricato: Arch. ALESSANDRA CILLI

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 8809

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10230

C.F. CLLLSN67H48H5011 – P.IVA N. 06162060963

con studio in Milano – Largo Murani 4

Cellulare: 3939559026

e-mail: alessandra.cilli2@gmail.com



**Bene immobile sito in Cesate
Negozio sub. 701 Via Trieste 48
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Trattasi di negozio (C1) al piano terreno sito a Cesate in via Trieste 48, cap 20020

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

....., nata ad (quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni)

Descrizione:

Fg. n. 18, Mapp. n. 164, Sub. 701, Cat C/1, classe 6, consistenza mq.51, superficie catastale totale mq.57, rendita 1422.32, piano T

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2)

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, vano scala, via Brescia, via Trieste, negozio sub.702.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Cesate è un comune italiano di circa 15.000 abitanti, facente parte della Città metropolitana di Milano in Lombardia, situato a circa 18 chilometri a nord dal centro della città di Milano.

Il comune di Cesate è caratterizzato da un territorio pianeggiante ancora ricoperto per buona parte da boschi e brughiere.

Il territorio comunale è caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale (circa il 40%) e da una forte attenzione all'ambiente con circa il 40% del proprio territorio destinato a Parco delle Groane; il restante territorio è destinato per attività commerciali, artigianali, industriali ed agricole.

Caratteristiche zone limitrofe:

Comuni Confinanti: Caronno Pertusella (VA), Garbagnate Milanese, Limbiate (MB), Senago, Solaro.

Servizi offerti dalla zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nelle vicinanze si trovano scuole di vario grado, chiesa, etc. (all. 4)

Collegamenti pubblici (Km):

Sul territorio comunale è ubicata la stazione di Cesate di proprietà di FerrovieNord, posta sulla ferrovia Milano-Saronno e servita dalle linee S1 e S3 del Servizio ferroviario suburbano di Milano. Entrambe le linee sono gestite dalla società Trenord.

Airpullman gestisce la linea Linea Z114 Cesate - Garbagnate FN (linee S1 e S3) - Garbagnate ospedale - Senago - Palazzolo Milanese FN (linee S2 e S4)



3. STATO DI POSSESSO

- 3.1** Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è libero.
- 3.2** Le indagini presso l'agenzia delle entrate di Milano (con competenza Cesate) hanno evidenziato che risulta un contratto di comodato a nome della sig.ra presso U.T. DI Saronno al n. 3768 serie 3 del 06/11/2003. L'agenzia delle entrate di Saronno ha preso in carico la pratica e non ha potuto fornire alcuna indicazione in merito in quanto il contratto non risulta più nei loro archivi ma depositato presso gli uffici centrali di Roma.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.3.** Atti di asservimento urbanistico: è stata costituita una servitù di passo pedonale e autocarro e di servizi essenziali a favore dell'immobile in oggetto sulla strada privata via Brescia come all'art. 10 dell'atto di compravendita (all.6)
- 4.4.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA con sede in Milano, C.F.: 10516020152, contro (quota 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni), atto amministrativo in data 17/11/2000 rep n. 72313, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 23/11/2000 ai nn. 110076/31299; Importo capitale: € 211.747,33 (lire 410.000.000) Importo totale: € 105.873,66 (lire 205.000.000) L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Cesate via Trieste 48:
- negozio censito al NCEU al fg. 18 mapp. 164, sub. 9 (attualmente subb.701-702). Ipoteca non rinnovata.

Ipoteca legale: a norma art.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore di EQUITALIA ESATRI SAZIONE TRIBUTI SPA con sede in Milano (Mi), C.F.: 09816500152, contro (quota 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni), atto amministrativo in data 13/05/2010 rep n. 9403/68, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 18/05/2010 ai nn. 62553/14251; Importo capitale: € 17.259,28 Importo totale: € 34.518,56 L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Cesate via Trieste 48:
- negozio censito al NCEU al fg. 18 mapp. 164, sub. 9 (attualmente subb.701-702). Ipoteca non rinnovata.

5.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA con sede a Parma (PR), C.F. 02113530345, contro (quota 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni), rep n. 11308 del 28/06/2012; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 12. 09. 12 ai nn. 90886/62254. Il pignoramento viene eseguito per l'importo di € 59.638,13 oltre spese interessi e accessori sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Cesate via Trieste 48:
- negozio censito al NCEU al fg. 18 mapp. 164, sub. 9 (attualmente subb.701-702). Ipoteca non rinnovata.



5.3. Interventui:

Ricorso per intervento: di Equitalia nord s.p.a. con sede in Milano, C.F. e P.Iva 07244730961 contro [redacted] nata ad [redacted] (Mi) il [redacted] C.F. [redacted] per la somma di € 51.469,65 per imposte diverse, compresi accessori, oltre interessi e spese.

5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.**6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE****6.1. Conformità edilizia (all. 9):**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato costruito in forza ed in conformità della Licenza di Costruzione pratica n. 93/67 rilasciata dal Comune di Cesate in data 23 dicembre 1967. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 2 gennaio 1970.

In data 13.01.1994 è stata rilasciata Concessione edilizia per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso pratica n.120/93. La relativa abitabilità è stata rilasciata in data 01.02.1994.

In data 22.01.2004 è stata presentata D.I.A. a sanatoria per la suddivisione in due unità immobiliari di negozio esistente.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata al titolo edilizio.

6.2. Conformità catastale (all. 2):

La scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

6.3. Conformità urbanistica (all. 8):

L'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è sito in ambito 3, residenziale consolidato e segue le norme tecniche di attuazione all'art.18, come meglio specificato all'allegato 9.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario**

Dal 17.11.2000 ad oggi: Sig.ra [redacted] nata ad [redacted] C.F. [redacted] quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di compravendita in data 17 novembre 2000 n. 72312 rep. Notaio Maria Gentile, trascritto a Milano 2 in data 23 novembre 2000 ai numeri 110075/75127

Titolare/Proprietario

Dal 09.01.1991 al 17.11.2000: Sig.ra CASTELLI GIUSEPPINA, nata a Cesate (Mi) il 16/04/1946, C.F. CSTGPP46D56C569P, per acquisto della quota di 5/6 (essendo la restante quota di 1/6 già di proprietà dell'acquirente sin dal 24 dicembre 1980), in forza di compravendita in data 9 gennaio 1991 n. 27482 di rep. notaio Elda Saccani, trascritto a Milano 2 in data 5 febbraio 1991 ai nn. 13652/

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**8.1. Spese di gestione condominiale (all. 7)**

Le spese fornite dall'amministratore riguardano l'intera proprietà della sig.ra [redacted] e si riferiscono a entrambi i negozi in quanto a seguito della divisione edilizia e catastale non è seguita una attribuzione dei millesimi a ciascuna unità.

Attualmente all'intera proprietà sono attribuiti 101 millesimi di proprietà e le superfici commerciali dei negozi sono rispettivamente:

sub. 701: superficie commerciale mq. 70

sub. 702: superficie commerciale mq. 52

Di seguito si provvederà ad una divisione indicativa delle spese in base alle superfici commerciali, fermo restando che andranno ricalcolate in base ai nuovi millesimi.



Spese condominiali riferite ai negozi subb.701 e 702 (come meglio specificato nell'allegato 7):

Saldo esercizio 2015/2016	€ 9.708,01
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2016/30.06.2017	€ 567,78
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2017/30.06.2018	€ 570,09
Riparto preventivo esercizio 01.07.2018/30.06.2019	€ 697,83

Spese condominiali attribuite al negozio subb.701 (in base ai mq. e comunque da verificare):

Saldo esercizio 2015/2016	€ 5.570,17 c.ca
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2016/30.06.2017	€ 325,78 c.ca
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2017/30.06.2018	€ 327,10 c.ca
Riparto preventivo esercizio 01.07.2018/30.06.2019	€ 400,39 c.ca

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

8.2. Attestato di prestazione energetica:

Non presente.

Descrizione negozio di cui al punto A

Trattasi di negozio (C1) al piano terreno sito a Cesate in via Trieste 48 angolo via Brescia
Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto fabbricati:Intestazione:

ata (quota 1/1 piena
proprietà in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 18, Mapp. n. 164, Sub. 701, Cat C/1, classe 6, consistenza mq.51, superficie catastale totale mq.57, rendita 1422.32, piano T

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2)

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, vano scala, via Brescia, via Trieste, negozio sub.702.

Il negozio si trova al piano terreno di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra costruito alla fine degli anni 60. Lo stato di manutenzione dell'immobile all'esterno risulta sufficiente, mentre le condizioni del negozio al suo interno risultano scarse.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali (probabili):

Strutture verticali Materiale/Tipologia: pilastri in c.a.

Travi Materiale: cemento armato.



Solai	Materiale/Tipologia: in calcestruzzo gettato in opera e laterizio
Muratura	Tipologia: pareti in mattoni forati, completato da intonaco
Copertura	Tipologia: a tetto a falde inclinate con copertura in tegole.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (vetrine)</i>	Tipologia: ferro e vetro Condizioni: scarse Protezioni esterne: serrande avvolgibili cieche Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (finestra bagno)</i>	Tipologia: alluminio con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: tapparelle avvolgibili in pvc Condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: porte in laminato. Condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	Materiale: controsoffitto quadrati in cartongesso. Condizioni: mancante in alcuni punti, macchie dovute a possibili infiltrazioni
<i>Pareti</i>	Ubicazione: Negozio e retronegozio Materiale: muratura + intonaco + finteggiatura. Condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: bagno, materiale: ceramica Condizioni: discrete
<i>Pavimenti</i>	Ubicazione: ovunque, materiale: ceramica. Condizioni: sufficienti
<u>Impianti:</u>	
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia e in canaline esterne; tensione: 220V Condizioni: in parte smantellato, scarse Certificazioni: vedi allegato
<i>Fognatura</i>	Tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata.
<i>Idrico</i>	Tipologia: bagno con quattro apparecchi (lavandino, doccia, vaso e bidet) Condizioni: funzionante



Ascensore	Tipologia: non presente Condizioni: -
Condizionamento	Tipologia: non presente
Termico	Tipologia: autonomo con radiatori in ghisa Condizioni: manca la caldaia Certificazioni: non conosciute

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Negozio	44,80	1	44,80	S, E	mediocri
Locali accessori	24,80	1	24,80	N	mediocri
Totale			70,00 Arr.		

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1. Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative, per l'immobile oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di **1.100,00 euro/mq.**

9.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2018)
- BORSINO IMMOBILIARE (febbraio 2019)
- Immobiliare.it, portale di annunci immobiliari.

9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio sub.701	70,00	€ 77.000,00	77.000,00

La valutazione dei beni come pure la vendita sono da intendersi a corpo e non a misura oltre che nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovano le descritte porzioni immobiliari.



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venduto) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:	€ 7.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale, spese per calcolo nuova tabella millesimale:	€ 300,00
Spese condominiali a carico dell'acquirente (da ricalcolarsi successivamente):	€ 727,49
Oneri notariali e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.)	€ 68.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero" (arr.)	€ 68.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" (arr.)	€ 54.400,00



Bene immobile sito in Cesate
Negozio sub. 702 Via Trieste 48
Lotto 002

10. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A**

Trattasi di negozio (C1) al piano terreno sito a Cesate in via Trieste 48, cap. 20020

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto fabbricati:Intestazione:

_____ , nata ad _____ , C.F. _____ (quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni)

Descrizione:

Fg. n. 18, Mapp. n. 164, Sub. 702, Cat C/1, classe 6, consistenza mq. 36, superficie catastale totale mq. 40, rendita 1.003,99, piano T

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2)

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, negozio sub. 701, via Trieste, altro negozio.

11. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Cesate è un comune italiano di circa 15.000 abitanti, facente parte della Città metropolitana di Milano in Lombardia, situato a circa 18 chilometri a nord dal centro della città di Milano.

Il comune di Cesate è caratterizzato da un territorio pianeggiante ancora ricoperto per buona parte da boschi e brughiere.

Il territorio comunale è caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale (circa il 40%) e da una forte attenzione all'ambiente con circa il 40% del proprio territorio destinato a Parco delle Groane; il restante territorio è destinato per attività commerciali, artigianali, industriali ed agricole.

Caratteristiche zone limitrofe: Comuni Confinanti: Caronno Pertusella (VA), Garbagnate Milanese, Limbiate (MB), Senago, Solaro.

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nelle vicinanze si trovano scuole di vario grado, chiesa, etc. (all. 4)

Collegamenti pubblici (Km): Sul territorio comunale è ubicata la stazione di Cesate di proprietà di Ferrovie Nord, posta sulla ferrovia Milano-Saronno e servita dalle linee S1 e S3 del Servizio ferroviario suburbano di Milano. Entrambe le linee sono gestite dalla società Trenord. Airpullman gestisce la linea Linea Z114 Cesate - Garbagnate FN (linee S1 e S3) - Garbagnate ospedate - Senago - Palazzolo Milanese FN (linee S2 e S4)



12. STATO DI POSSESSO

- 12.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è libero.
- 12.2 Le indagini presso l'agenzia delle entrate di Milano (con competenza Cesate) hanno evidenziato che risulta un contratto di comodato a nome della sig.ra [redacted] presso U.T. Di Saronno al n. 3768 serie 3 del 06/11/2003. L'agenzia delle entrate di Saronno ha preso in carico la pratica e non ha potuto fornire alcuna indicazione in merito in quanto il contratto non risulta più nei loro archivi ma depositato presso gli uffici centrali di Roma.

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 13.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 13.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 13.3. Atti di asservimento urbanistico: è stata costituita una servitù di passo pedonale e autocarro e di servizi essenziali a favore dell'immobile in oggetto sulla strada privata via Brescia come all'art. 10 dell'atto di compravendita (all.6)
- 13.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

14.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SPA con sede in Milano, C.F.: 10516020152, contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] atto a firma della Dott.ssa Gentile Maria in data 17/11/2000 rep n. 72313, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 23/11/2000 ai nn. 110076/31299; Importo capitale: € 211.747,33 (lire 410.000.000) Importo totale: € 105.873,66 (lire 205.000.000) L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Cesate via Trieste 48:
- negozio censito al NCEU al fg. 18 mapp. 164, sub. 9 (attualmente subb.701-702). Ipoteca non rinnovata.

Ipoteca legale: a norma art.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore di EQUITALIA FSATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in Milano (Mi), C.F.: 09816500152, contro [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni), atto amministrativo in data 13/05/2010 rep n. 9403/68, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 18/05/2010 ai nn. 62553/14251; Importo capitale: € 17.259,28 Importo totale: € 34.518,56 L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Cesate via Trieste 48:
- negozio censito al NCEU al fg. 18 mapp. 164, sub. 9 (attualmente subb.701-702). Ipoteca non rinnovata.

14.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA con sede a Parma (PR) , C.F. 02113530345, contro [redacted] nata ad [redacted] Mi) il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni), rep n. 11308 del 28/06/2012; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 12. 09. 12 ai nn. 90886/62254. Il pignoramento viene eseguito per l'importo di € 59.638,13 oltre spese interessi e accessori sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Cesate via Trieste 48:
- negozio censito al NCEU al fg. 18 mapp. 164, sub. 9 (attualmente subb.701-702). Ipoteca non rinnovata.



14.3 Interventuti:

Ricorso per intervento: di Equitalia nord s.p.a. con sede in Milano, C.F. e P.Iva 07244730961 contro contro _____, nata ad _____ (Mi) il _____ C.F. _____ per la somma di € 51.469,65 per imposte diverse, compresi accessori, oltre interessi e spese.

14.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

15. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

15.1 Conformità edilizia (all.9):

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato costruito in forza ed in conformità della Licenza di Costruzione pratica n. 93/67 rilasciata dal Comune di Cesate in data 23 dicembre 1967. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 2 gennaio 1970.

In data 13.01.1994 è stata rilasciata Concessione edilizia per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso pratica n.120/93. La relativa abitabilità è stata rilasciata in data 01.02 1994.

In data 22.01.2004 è stata presentata D.I.A. a sanatoria per la suddivisione in due unità immobiliari di negozio esistente.

In data 12.09.2006 è stata presentata D.I.A. per l'intervento di posa di canna fumaria esterna.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al titolo edilizio, in quanto mancano i tamponamenti relativi al ripostiglio e al disimpegno.

La regolarizzazione richiede la presentazione di CLA ai sensi dell'art.6 bis, comma 5 del dpr n. 380/2001 con pagamento di sanzione di € 1.000,00. Il costo del professionista abilitato è stimato in € 1.500,00 c.ca (tuttavia variabili a seconda del professionista).

15.2 Conformità catastale (all.2):

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi: è necessario effettuare una procedura Docfa da parte di un tecnico abilitato, oltre i diritti di deposito. Il costo viene stimato in € 350,00 c.ca.

15.3 Conformità urbanistica (all. 8):

L'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è sito in ambito 3, residenziale consolidato e segue le norme tecniche di attuazione all'art.18, come meglio specificato all'allegato 8.

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario

Dal 17.11.2000 ad oggi: Sig.ra _____, nata ad _____ (Mi) il _____ C.F. _____ quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di compravendita in data 17 novembre 2000 n. 72312 rep. Notaio Maria Gentile, trascritto a Milano 2 in data 23 novembre 2000 ai numeri 110075/75127

Titolare/Proprietario

Dal 09.01.1991 al 17.11.2000: Sig.ra CASTELLI GIUSEPPINA, nata a Cesate (Mi) il 16/04/1946, C.F. CSTGPP46D56C569P, per acquisto della quota di 5/6 (essendo la restante quota di 1/6 già di proprietà dell'acquirente sin dal 24 dicembre 1980), in forza di compravendita in data 9 gennaio 1991 n. 27482 di rep. notaio Elda Saccani, trascritto a Milano 2 in data 5 febbraio 1991 ai nn. 13652/

17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



17.1 Spese di gestione condominiale

Le spese fornite dall'amministratore riguardano l'intera proprietà della sig.ra [redacted] e si riferiscono a entrambi i negozi in quanto a seguito della divisione edilizia e catastale non è seguita una attribuzione dei millesimi a ciascuna unità.

Attualmente all'intera proprietà sono attribuiti 101 millesimi di proprietà e le superfici commerciali dei negozi sono rispettivamente:

- sub. 701: superficie commerciale mq. 70
- sub. 702: superficie commerciale mq. 52

Di seguito si provvederà ad una divisione indicativa delle spese in base alle superfici commerciali, fermo restando che andranno ricalcolate in base ai nuovi millesimi.

Spese condominiali riferite ai negozi subb.701 e 702 (come meglio specificato nell'allegato x):

Saldo esercizio 2015/2016	€ 9.708,01
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2016/30.06.2017	€ 567,78
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2017/30.06.2018	€ 570,09
Riparto preventivo esercizio 01.07.2018/30.06.2019	€ 697,83

Spese condominiali attribuite al negozio sub.702 (in base ai mq. e comunque da verificare):

Saldo esercizio 2015/2016	€ 4.137,84 c.ca
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2016/30.06.2017	€ 242,00 c.ca
Riparto consuntivo esercizio 01.07.2017/30.06.2018	€ 242,99 c.ca
Riparto preventivo esercizio 01.07.2018/30.06.2019	€ 297,44 c.ca

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

17.2 Attestato di prestazione energetica:

Non presente.

Descrizione negozio di cui al punto A

Tattasi di negozio (C1) al piano terreno sito a Cesate in via Trieste 48
Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:Intestazione:

[redacted] nata ad [redacted] (Mi) il [redacted]; C.F. [redacted] (quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Fg. n. 18, Mapp. n. 164, Sub. 701, Cat C/1, classe 6, consistenza mq.51, superficie catastale totale mq.57, rendita 1422.32, piano T

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2)

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, negozio sub. 701, via Trieste, altro negozio.

Il negozio si trova al piano terreno di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra costruito alla fine degli anni 60. Lo stato di manutenzione dell'immobile all'esterno risulta sufficiente, mentre le condizioni del negozio al suo interno risultano scarse.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali (probabili):

Giudice: Dott. ssa Simonetta Scirpo
Custode: SIVAG S.P.A.
Perito: Arch. Alessandra Cilli



<i>Strutture verticali</i>	Materiale/Tipologia: pilastri in c.a.
<i>Travi</i>	Materiale: cemento armato.
<i>Solai</i>	Materiale/Tipologia: in calcestruzzo gettato in opera e laterizio
<i>Muratura</i>	Tipologia: pareti in mattoni forati, completato da intonaco
<i>Copertura</i>	Tipologia: a tetto a falde inclinate con copertura in tegole.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni (vetrine)</i>	Tipologia: ferro e vetro (n.2, in una vetrina manca il vetro) Condizioni: scarse Protezioni esterne: serrande avvolgibili cieche Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni (finestra bagno)</i>	Tipologia: alluminio con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: tapparelle avvolgibili in pvc Condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: porte in laminato. Condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	Materiale: controsoffitto quadrotti in cartongesso. Condizioni: mancante un alcuni punti, macchie dovute a possibili infiltrazioni
<i>Pareti</i>	Ubicazione: Negozio. Materiale: muratura+ intonaco + tinteggiatura. Condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: bagno, materiale: ceramica Condizioni: sufficienti
<i>Pavimenti</i>	Ubicazione: ovunque, materiale: ceramica. Condizioni: sufficienti
<u>Impianti:</u>	
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia e in canaline esterne; tensione: 220V. Condizioni: in parte smantellato, scarse. Certificazioni: vedi allegato
<i>Fognatura</i>	Tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata.
<i>Idrico</i>	Tipologia: bagno con quattro apparecchi (lavandino, doccia, vaso e bidet) Condizioni: funzionante



Ascensore	Tipologia: non presente. Condizioni: -
Condizionamento	Tipologia: non presente
Termico	Tipologia: autonomo con radiatori in ghisa. Condizioni: manca la caldaia. Certificazioni: non conosciute

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Negoziò	27,40	1	27,40	S, E	mediocri
Locali accessori	25,00	1	25,00	N	mediocri
Totale			52,00 Arr.		

18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

18.1 Criterio di stima

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo per le unità abitative, per l'immobile oggetto della presente relazione il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato sia di **1.100,00 euro/mq.**

18.2 Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2018)
- BORSINO IMMOBILIARE (febbraio 2019)
- Immobiliare.it, portale di annunci immobiliari.

18.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negoziò sub.701	52,00	€ 57.200,00	57.200,00

La valutazione dei beni come pure la vendita sono da intendersi a corpo e non a misura oltre che nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovano le descritte porzioni immobiliari.



Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:	€ 5.720,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale, spese per calcolo nuova tabella millesimale:	€ 3.150,00
Spese condominiali a carico dell'acquirente (da ricalcolarsi successivamente):	€ 540,43
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

18.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.)	€ 48.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero" (arr.)	€ 48.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" (arr.)	€ 38.400,00

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile
- ALLEGATO 2:** Dati catastali: visura, visura storica e scheda
- ALLEGATO 3:** Localizzazione e servizi
- ALLEGATO 4:** Rilievo fotografico
- ALLEGATO 5:** Compravendita
- ALLEGATO 6:** Comunicazione agenzia delle entrate
- ALLEGATO 7:** Informazioni amministratore
- ALLEGATO 8:** Stralcio PGT
- ALLEGATO 9:** Atti di fabbrica
- ALLEGATO 10:** Dichiarazione di conformità impianto elettrico
- ALLEGATO 10:** Certificazioni impianti condominiali



