
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS
contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. 1537/2013

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 23.01.2020 ore 11.15

Giudice Dott.: SSA C. TRENTINI
Custode Giudiziario: AVV. FRACCAARI

ELABORATO PERITALE: AGGIORNAMENTO 31.01.2021

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 Boiardo, 25
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO1/2

Rge 1537/2013

Creditore Procedente: OMISSIS
Creditore iscritto Intervenuto: OMISSIS
Creditore iscr. non Intervenuto: OMISSIS (**relativamente alle ipoteche del 2001/2003**)

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 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Trattasi attualmente di unità immobiliare (a destinazione commerciale) con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 1 locale, con retro. In abbinamento all'unità è presente al piano interrato un locale cantina. (attualmente l'unità è destinata all'attività di vendita di sistemi di allarme)

Nota perito= dall'atto si evince oltre alla comproprietà del servizio igienico esterno.

L'unità è posta al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **45,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig. OMISSIS nato a Napoli il 02.08.1957 CF===== ed alla Sig.ra OMISSIS nata a Taranto il 26.11.1959 CF=====

Descrizione:

foglio 199 mappale 232 subalterno 10, Zona C.3, categoria C/1, classe 8, consistenza 25mq, Superficie Catastale 32mq; posto al piano T-S1, rendita: € 508,71

Coerenze in contorno come da atto notarile unità immobiliare:

cortile comune, altro negozio, Via Boiardo, altra proprietà

Coerenze in contorno come da atto notarile vano di cantina:

corridoio comune, altra cantina n. 5, Via Boiardo, altra cantina n. 3

**Beni in Milano, Via Boiardo, 25
Lotto 002**

B. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Trattasi attualmente di unità immobiliare (a destinazione commerciale) con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 1 locale, con retro (tale porzione senza autorizzazione è stata organizzata con vani accessori) . In abbinamento all'unità è presente al piano interrato un locale cantina. (attualmente l'unità è destinata all'attività di lavanderia/stireria)

Nota perito= dall'atto si evince oltre alla comproprietà del servizio igienico esterno

L'unità è posta al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **50,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig. OMISSIS nato a Napoli il 02.08.1957 CF===== ed alla Sig.ra OMISSIS nata a Taranto il 26.11.1959 CF=====

Descrizione:

foglio 199 mappale 232 subalterno 11, Zona C.3, categoria C/1, classe 8, consistenza 33mq, Superficie Catastale 46mq; posto al piano T-S1, rendita: € 671,50

Coerenze in contorno come da atto notarile unità immobiliare:

cortile comune e successivamente , proseguendo in senso orario, lotto n.3, vano scala, Via Matteo Maria Boiardo e lotto 1

Coerenze in contorno come da atto notarile vano di cantina:

corridoio comune e successivamente , proseguendo in senso orario, vano scala, corridoio comune e terrapieno.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1/2

Trattasi attualmente di **2 unità immobiliare** distinte e separate (a destinazione commerciale) con accessori facente parte di un edificio residenziale poste entrambe al piano terra e confinanti, direttamente affaccianti sulla pubblica Via .

Caratteristiche zona:	residenziale/piano terra commerciali
Servizi della zona:	sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali /commerciali
Collegamenti pubblici (km):	MM1 Tutto/Precotto
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 1

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata dal debitore che ne gestisce l'attività di vendita di sistemi di allarme .

Dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano 3 non è emerso nessun contratto d'affitto registrato in capo ai debitori in qualità di dante causa.

Il bene verrà valutato giuridicamente libero.

(in allegato certificato storico di residenza)

Riferito limitatamente a: sub.10

LOTTO 2

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata da persona fisica che ne gestisce l'attività di lavanderia/stireria .

Dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano 3 è emerso in merito all'occupazione un contratto d'affitto registrato in capo ai debitori in qualità di dante causa. Contratto registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Milano 3 il 04.08.2014 al n. 4541 serie 3T . La durata del contratto è concordata dal 07.07.2014 al 08.07.2020 per un importo di € 6.000,00+ e 1.200,00 (a titolo di spese – salvo conguagli-)

Si attesta che l'atto di pignoramento è stato notificato in data 08.04.2013. Il bene verrà valutato giuridicamente libero.

Riferito limitatamente a: sub.11

Lotto 1-2=

(in allegato certificati storici di residenza/estratto per atto di matrimonio)

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:* **LOTTO 1**

dall'atto di compravendita si evince al capitolo PATTI SPECIALI – rif - Regolamento di Condominio atto a firma del Notaio OMISSIS del 24.03.1983 Rep. 619.31(documento allegato)

1)

a)il WC con accesso dal cortile è di proprietà comune delle unità immobiliari contraddistinte con i lotti 1-2-3-5 che ne cureranno la manutenzione e la pulizia

b) il cortile rappresentato nella planimetria delle parti comuni tra le lettere B-C-V-Y-F-G-A-B-H-I-L-M-N-O è di proprietà condominiale . Fino a tanto che la proprietà dell' unità immobiliare costituente il lotto 4 utilizzerà esclusivamente l attuale ingresso da Via Torre n. 24 le spese relative al cortile ed all'androne carraio saranno suddivise in base alla Tabella B del riparto millesimi allegato all' infra citato regolamento di condominio, con esclusione della proprietà del lotto 4 stesso, fermo restando i diritti di comproprietà di quest'ultimo sul cortile.

c) le porzioni di ballatoio del fabbricato su strada denominato LOTTOA poste al piano primo, sono in comproprietà fra i lotti frontisti che ben cureranno la manutenzione in base a quanto stabilito nell'art. 4 lettera b) del regolamento di condominio;

d) le porzioni di area di cortile contraddistinte con le lettere A-B-C nel sopra citato tipo planimetrico delle parti comuni, sono adibite a posti auto e costituiscono proprietà esclusiva.

.....ecc.

e) la porzione di cantina in piano seminterrato contraddistinta con il numero 4, nella citata planimetria , è gravata da servitù gratuita di passaggio a favore del condominio per l insistenza, la lettura e la manutenzione del contatore generale dell'acqua in essa ubicato. E' comunque data facoltà alla proprietà di detta cantina di trasferire, a proprie cure e spese, il detto contatore in altra zona delle parti comuni del condominio.

f).....ecc.

g) il tratto di corridoio in piano cantinato, tinteggiato in azzurro nel tipo planimetrico sopra citato, è in comproprietà comune alle proprietà delle cantine contraddistinte con i numeri 3-4-5 mentre il tratto di corridoio tinteggiato in verde è in comproprietà alle proprietà delle cantine contraddistinte con i numeri 4 e5.

h) è concessa la facoltà a tutti i condomini, senza richiesta di parere o autorizzazione da parte del condominio, di apportare modifiche o migliorie negli appartamenti, negozi, laboratori, box e /o loro accessori, accorpamenti, frazionamenti creazione di nuovi servizi interni e relativi allacciamenti alle tubazioni di carico e scarico condominiali purchè tali modifiche non arrechino danni agli edifici o a parte di essi

i) nel cortile comune esiste un serbatoio interrato attualmente a servizio dell'unità immobiliare contraddistinta con il lotto n.1 del fabbricato verso strada , si intendono le necessarie servitù di insistenza e di utilizzo a favore della proprietà di detta unità immobiliare ed a carico del condominio.

l)il rubinetto dell'acqua posto nel cortile comune, e nel muro retrostante i posti auto potrà essere utilizzato unicamente per scopi condominiali.

2) è vietata la sosta anche temporanea di qualsiasi veicolo sugli spazi del cortile comune (ad eccezione dei numero tre posti auto)

Altre limitazioni d'uso: **LOTTO 2**

dall'atto di compravendita ALL'ART. 2 si evince

la vendita a corpo e non a misura , riflette la descritta unità immobiliare nello stato di fatto a di diritto in cui si trova e comprende accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive....azione e ragione nascente dai contratti di provenienza ai quali si rinvia.

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

4.1.5. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria: (PERENTA) derivante da Concessione a garanzia di credito a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS E OMISSIS (precedenti proprietari)**; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 20.02.1990 ai nn. 8115/1347
importo ipoteca: Euro 37.598,06
Riferito limitatamente a: **LOTTO 2 -SUB.11**

Nota perito= dalla certificazione notarile: detta ipoteca è stata assentita di cancellazione con atto in data 23.02.2001 n. 76274/10304 di rep. a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano) registrato a Milano in atti privati in data 08.03.2001 al n. 65764 serie 2.

ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE NON TRASCRITTO

Iscrizione volontaria: (PERENTA) derivante da Concessione a garanzia di credito per la durata di anni 10 a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS** in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS (Milano) del 26.07.1990 al rep. 26777/2061; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 03.08.1990 ai nn. 32197/6760.
importo ipoteca: lire 70.000.000
importo capitale : lire 91.000.000

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1-SUB.10**

Nota perito= dalla certificazione notarile si evince: "Debito estinto in data 03.08.2000".

Nota perito= nessun documento segnalato per accertarne l'estinzione
ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE NON TRASCRITTO

Iscrizione giudiziale: (PERENTA) derivante da Concessione a garanzia di credito a favore di **OMISSIS contro il Sig. OMISSIS (precedente proprietario)**; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 18.01.1995 ai nn. 2306/446
importo ipoteca: Euro 25.822,84
Riferito limitatamente a: **LOTTO 2-SUB.11**

Nota perito= dalla certificazione notarile detta ipoteca è stata assentita di cancellazione con atto in data 23.02.2001 n. 76275/10305 di rep. a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano) registrato a Milano in atti privati in data 08.03.2001 al n. 6795 serie 2.
ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE NON TRASCRITTO

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di credito a favore di **BANCA CARIGE SPA contro i Sigg. ██████████** iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 28.02.2001 ai nn. 10663/2475
importo ipoteca: Euro 72.303,97
Riferito limitatamente a: **LOTTO 2-SUB.11**

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di credito a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS**; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 29.04.2003 ai nn. 40036/6490
importo ipoteca: Euro 60.000,00
Riferito limitatamente a: **LOTTO 1-SUB.10**

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per la durata di anni 15 a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS** in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) al Rep n. 80633/Racc. 17032; registrato a Milano il 18.03.2008 al N. 6048 Serie 1T ; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 19.03.2008 ai nn. 17445/3560
importo ipoteca: Euro 200.000,00
importo ipoteca: Euro 100.000,00
Riferito limitatamente a: **LOTTO 1-2 -SUB.10-11**

4.1.6. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS-contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 28.03.2013 al Rep. Gen. N. 440; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 16.05.2013 ai nn. 18468/25020
Riferito limitatamente a: **LOTTO 1-2-SUB. 10-11**

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri Oneri:*

Atto di Intervento: derivante da concessione a garanzia di credito a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS** depositato in data 15.01.2014 per un importo segnalato in atto di € 82.637,21.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1-2**

Atto di Intervento: derivante da sentenza del Tribunale di Milano n. 1919/18 del 21.02.18 rg 43417/13 parti OMISSIS/OMISSIS -OMISSIS depositato in data 30.09.2019 per un importo segnalato in atto di € 43.259,621

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1-2**

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata*

PREMESSA LOTTO 1/2:

Si segnala che come da colloquio comunale il confronto delle difformità rispetto allo stato dei luoghi è stato eseguito con il raffronto della planimetria dell' art. 26 del 1990.

UNITA' IMMOBILIARE LOTTO1:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella disposizione dei tavolati, in generale difformità nella consistenza dell' unità.

Osservazioni perito=

Il progetto dell'art. 26 del 1990 prevedeva la realizzazione di un soppalco nel retro negozio con scala per il relativo collegamento; a seguito del sopralluogo del perito si evidenzia:

- la superficie del soppalco autorizzata è di mq 12,507 a seguito del rilievo in loco la superficie risulta inferiore;

- difformità anche nello spessore del solaio, realizzato in parte con sostegni in ferro, non verificabile la tipologia strutturale rappresentata sulla tavola di autorizzazione in quanto non specificato.

- difformità nella dimensione dell' apertura finestrata sul punto si precisa che esteriormente la persiana ricopre una superficie maggiore (da accertare se di dimensione originaria) ma internamente il serramento è stato sostituito/posato di dimensioni minori con realizzazione di voltino

- difformità nella dimensione della porta sul retro

- realizzazione di ripostiglio nel sottoscala con posa di porta d'accesso.

- difformità nella posa della scala in cls con rivestimento

Nota perito= per tutte le segnalazioni in difformità -di tipo strutturale-sono da accertarsi con relativo certificato di idoneità statica.

- si segnala altresì un'altezza autorizzata di cm 229 tra il pavimento ed il solaio del soppalco rinvenuta un'altezza di cm 230 c. Sopra al soppalco si rileva da autorizzazione un'altezza di cm 200 in loco rilevata un'altezza di cm 198 c.

- l'affaccio del soppalco verso il retro negozio era previsto con la posa di una parete in legno (non segnalata in autorizzazione l' altezza) in loco l' apertura rinvenuta è stata tamponata con un asse di legno.

- nel soppalco è stato realizzato un locale con posa di WC e relativo lavabo

- dovranno essere aggiornati i RAI nel rispetto delle normative vigenti anche RLI Titolo 3° art. 3.6.1

Nota perito:

L' articolo 26 del 1990 non prevedeva nessun intervento al locale negozio ove si svolge l' attività commerciale. A seguito del rilievo eseguito si è constatata la

presenza senza autorizzazione di un solaio (parrebbe in cls) verso il negozio realizzato a tipologia “ripostiglio in quota” con accesso dal retro negozio, ad altezza da pavimento di cm 264 a totale profondità del negozio. Sul punto lo stesso dovrà essere regolarizzato/demolito. (da colloquio comunale rif. RE art. 99 Comma8)

Aggiornamento come da relazione depositata datata 11.03.20:

Con successivo incontro con il funzionario comunale si precisa che il ripostiglio in quota realizzato per tutto il solaio del negozio (parte commerciale) dovrà essere regolarizzato/demolito in quanto non trattabile come soppalco .

-presenza di controsoffitto ad altezza cm 274 posto per tutto il lato lungo (da colloquio comunale rif. RE cap.II art.95)
- sul lato opposto al controsoffitto è stata realizzata una nicchia sulla muratura portante.

CANTINA

A seguito di colloquio comunale con il funzionario tecnico lo stesso riferisce che è possibile evidenziare le difformità, se riscontrate, con il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria del piano cantinato allegata alla documentazione tecnica rinvenuta (descrizione particolareggiata delle opere rif. PE del 1922), qui di seguito si segnala:

La planimetria del 1922 evidenzia graficamente la rappresentazione dell'intero piano, attualmente in loco il piano è stato suddiviso in locali cantina con la creazione di accessi comuni, di conseguenza il vano cantina non è stato autorizzato; il piano, quasi completamente interrato, presenta delle piccole aperture finestrate di cui una posta anche nella cantina in oggetto. Dall'ispezione del vano, in parte, il locale è stato oggetto nel tempo di una ristrutturazione, si denota oggi grave umidità con necessità di risanamento delle murature;

Si segnala un'altezza di cm 293 circa, presenza all'ingresso di un gradino.

UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 2:

- non è possibile evidenziare delle difformità nelle quote rilevate dato che la planimetria del 1922 non risulta quotata.
- difformità murarie, difformità nella disposizione dei tavolati, in generale difformità nella consistenza dell'unità.

Osservazioni perito=

- dal confronto si segnala una maggior ampiezza dell'apertura fra il vano negozio (ove si svolge l'attività commerciale ed il retro) ed il retro eseguita su struttura parrebbe di spina.

- realizzazione di nicchia lato opposto porta di ingresso (a probabile tamponamento di una finestra); presenza sovrastante di apertura non eseguita l'ispezione per inaccessibilità.

- si segnala un'altezza di cm 425 circa dal pavimento alla posa del controsoffitto con corpi illuminanti. Controsoffitto posato per l'intera superficie a soffitto del vano (da colloquio comunale rif. RE cap.II art.95)

- su vano del retro è stata posata una scala a chiocciola per il collegamento al piano soppalco realizzato con struttura in legno ad altezza da pavimento cm 234 c. assito/cm 222c. travetto. Al piano soppalco si rileva un'altezza di cm 207 (altezza minima necessaria 210) – il soppalco andrà rimosso-.

- presente sul soppalco, affacciante lato negozio, una parapetto ad altezza cm 99

- presenti dei gradini per l'accesso all'ingresso dal vano scale.

- realizzazione di locale disimpegno con alloggiamento di una lavatrice con relativo carico/scarico impianto, senza rivestimento, senza ventola di areazione.

-sul lato opposto presenza di un lavabo con posa di porzione di rivestimento su tre lati, posa porta a battente con luce 0.70/210; altezza locale cm 234/222 circa

- realizzazione di locale bagno con posa di tre apparecchi + lavatrice; altezza locale cm 234/222 circa, posa poarta con luce 070.208

- realizzazione di muretto basso sotto finestra

- il locale denota su tutti i lati ed a pavimento una forte umidità fuoriuscente anche dalle fughe del rivestimento.

- non prese te nessuna pratica di progetto fognario per scarico acque/bianche /gialla e nere
- RAI non soddisfatti nell'attuale locale retro negozio
- non risulta posata la porta dell'antibagno
- è presente una struttura in cartongesso per il deposito abiti realizzata a tutta altezza nel locale negozio.

Nota perito= per tutte le segnalazioni in difformità -di tipo strutturale-sono da accertarsi con relativo certificato di idoneità statica.

CANTINA

A seguito di colloquio comunale con il funzionario tecnico lo stesso riferisce che è possibile evidenziare le difformità se riscontrate con il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria del piano cantinato allegata alla documentazione tecnica rinvenuta (descrizione particolareggiata delle opere rif. PE del 1922), pertanto qui di seguito si segnala:

La planimetria del 1922 evidenzia graficamente la rappresentazione dell'intero piano, attualmente in loco il piano è stato suddiviso in locali cantina con la creazione di accessi comuni, di conseguenza il vano cantina non è stato autorizzato; il piano, quasi completamente interrato, presenta delle piccole aperture finestrate di cui una posta anche nella cantina in oggetto.

Nota perito= si segnala che la planimetria di autorizzazione prevedeva il sottoscala condominiale chiuso lateralmente, attualmente parte del tavolato portante della scala è stato demolito il cui relativo spazio (sottoscala) è usufruito dalla proprietà, il vano andrà ripristinato.

Dall'ispezione della stessa in parte il locale è stato oggetto nel tempo di una ristrutturazione, si denota oggi grave umidità con necessita di risanamento delle murature;

Si segnala un'altezza di cm 285 circa

AGIBILITA' LOTTO 1/2:

- **al seguito della regolarizzazione edilizia/ripristino dello stato autorizzato**
- **dovrà essere presentata la richiesta di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione necessaria.**

Nota perito= si segnala in tutta l'unità immobiliare presenza di muffa localizzata e distacchi pittorici

Riferito limitatamente a: LOTTO 1/2

Nota perito= non a conoscenza della scrivente la presenza o meno della documentazione (Dia Commerciale) per lo svolgimento delle attività oggi in essere (vendita di impianti di allarme/lotto1);lavanderia-stireria/2 lotto

Riferito limitatamente a: LOTTO 1/2

Regolarizzazione LOTTO 1/2:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

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

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

LOTTO1/2:

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 allo stato autorizzato) 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 pro quota già considerate nella proposta di cessione)

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Conformità catastale: **non riscontrata**

Premessa lotto 1/2

Si segnala che la scrivente ha richiesto presso l' agenzia del territorio di Milano la busta cartacea al fine di verificare la presenza della scheda di impianto; dalla analisi della stessa nulla era presente all'interno per entrambi i lotti.

Nulla rinvenuto in merito alle costituzioni segnalate in visura del 1994

Si segnala (variazione del 03.09.2018 protocollo MI 0345092 in atti dal 03.09.18 aggiornamento planimetrico n. 118778.1.18

Lotto1

Si segnala (variazione del 03.09.2018 protocollo MI 0345094 in atti dal 03.09.18 aggiornamento planimetrico n. 118780.1.18

Lotto2

LOTTO1

Nota:

Unità Immobiliare con accessori:

scheda catastale presentata il 21.01.1983 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. 428

Dall'atto di provenienza del 1983 si segnala:

il tutto censito al fg. 199 mappale 232 sub.1, VARIATI per fusione e frazionamento con scheda modello 44 in data 21.01.1983 con n. 428 di reg. ne per la Porzione A che andrà a contraddistinguersi con il nuovo sub. 10 del fg. 119 mappale 232

Non presente elaborato planimetrico

Mappale 231 attuale cortile COMUNE censito al CT come ente urbano

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

UNITA' IMMOBILIARE:

Si segnala che la scheda catastale non è stata aggiornata alla pratica dell art. 26 del 1990; tuttavia si evidenzia:

Il progetto dell'art. 26 del 1990 prevedeva la realizzazione di un soppalco nel retro negozio con scala per il relativo collegamento, a seguito del sopralluogo del perito si evidenzia

- la superficie del soppalco autorizzata è di mq 12,507 a seguito del rilievo in loco la superficie risulta inferiore;

- difformità anche nello spessore del solaio, realizzato in parte con sostegni in ferro, non verificabile, la tipologia strutturale, sulla tavola di autorizzazione in quanto non specificato.

- difformità nella dimensione dell' apertura finestrata sul punto si precisa che esteriormente la persiana ricopre una superficie maggiore (da accertare se originaria) ma internamente il serramento è stato sostituito/posato di dimensioni minori con realizzazione di voltino

- difformità nella dimensione della porta sul retro

- realizzazione di ripostiglio nel sottoscala con posa di porta di accesso.

- difformità nella posa della scala in cls con rivestimento
- Nota perito=** per tutte le segnalazioni in difformità -di tipo strutturale-sono da accertarsi con relativo certificato di idoneità statica.
- si segnala altresì un'altezza autorizzata di cm 229 tra il pavimento ed il solaio del soppalco rinvenuta un'altezza di cm 230 c. Sopra al soppalco si rileva da autorizzazione un'altezza di cm 200 in loco rilevata un'altezza di cm 198 c.
- l'affaccio del soppalco verso il retro negozio era previsto con la posa di una parete in legno (non segnalata in autorizzazione l'altezza) in loco l'apertura rinvenuta è stata tamponata con un asse di legno
- nel soppalco è stato realizzato un locale con posa di WC e relativo lavabo

L' articolo 26 del 1990 non prevedeva nessun intervento al locale negozio ove si svolge l'attività commerciale. A seguito del rilievo eseguito si è constatata la presenza senza autorizzazione di un solaio (parrebbe in cls) verso il negozio realizzato a tipologia "ripostiglio in quota" con accesso dal retro negozio, ad altezza da pavimento di cm 264 a totale profondità del negozio. Sul punto lo stesso dovrà essere regolarizzato/demolito. (da colloquio comunale rif.RE art. 99 Comma 8).

Aggiornamento come da relazione depositata datata 11.03.20:

Con successivo incontro con il funzionario comunale si precisa che il ripostiglio in quota realizzato per tutto il solaio del negozio (parte commerciale) dovrà essere regolarizzato/demolito in quanto non trattabile come soppalco .

- presenza di controsoffitto ad altezza cm 274 posto per tutto il lato lungo (da colloquio comunale rif. RE cap.II art.95)
- sul lato opposto al controsoffitto è stata realizzata una nicchia sulla muratura portante.
- dovranno essere aggiornate le coerenze
- sulla scheda catastale si segnala un'altezza di cm 450 in generale per il Piano Terreno

CANTINA

La planimetria del 1922 evidenzia graficamente la rappresentazione dell'intero piano, attualmente in loco il piano è stato suddiviso in locali cantina con la creazione di accessi comuni, di conseguenza il vano cantina non è stato autorizzato; il piano, quasi completamente interrato, presenta delle piccole aperture finestrate di cui una posta anche nella cantina in oggetto. Dall'ispezione della stessa in parte il locale è stato oggetto nel tempo di una ristrutturazione, si denota oggi grave umidità con necessità di risanamento delle murature;

Si segnala un'altezza di cm 293 circa , presenza all'ingresso di un gradino

- dovranno essere aggiornate le coerenze
- sulla scheda catastale si segnala un'altezza di cm 280 in generale per il piano Terreno

LOTTO2

Nota:

Unità Immobiliare con accessori:

scheda catastale presentata il 21.01.1983 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. 428

Dall'atto di provenienza del 1983 si segnala:

il tutto censito al fg. 199 mappale 232 sub.1, VARIATI per fusione e frazionamento con scheda modello 44 in data 21.01.1983 con n. 428 di reg. ne per la Porzione B che andrà a contraddistinguersi con il nuovo sub. 11 del fg. 119 mappale 232

Non presente elaborato planimetrico

Mappale 231 attuale cortile COMUNE censito al CT come ente urbano

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

- difformità murarie, difformità nella disposizione dei tavolati, in generale difformità nella consistenza dell' unità.

Osservazioni perito=

- dal confronto si segnala una maggior ampiezza dell'apertura fra il vano negozio (

ove si svolge l'attività commerciale ed il retro) ed il retro eseguita su struttura parrebbe di spina.

- realizzazione di nicchia lato opposto porta di ingresso, sulla scheda è indicata una finestra

- si segnala un'altezza di cm 425 circa dal pavimento alla posa del controsoffitto con corpi illuminanti. Controsoffitto posato per l'intera superficie a soffitto del vano (da colloquio comunale rif. RE cap. II art. 95)

- su vano del retro è stata posata una scala a chiocciola per il collegamento al piano soppalco realizzato con struttura in legno ad altezza da pavimento cm 234 c. assito/cm 222c. travetto. Al piano soppalco si rileva un'altezza di cm 207 (altezza minima necessaria 210 – il soppalco andrà rimosso-).

- presente sul soppalco, affacciante lato negozio, una parapetto ad altezza cm 99

- presenti dei gradini per l'accesso all'ingresso dal vano scale.

- realizzazione di locale disimpegno con alloggiamento di una lavatrice con relativo carico/scarico impianto.

- sul lato opposto presenza di un lavabo con posa di porzione di rivestimento su tre lati, posa porta a battente con luce 0.70/210; altezza locale cm 234/222 circa

- realizzazione di locale bagno con posa di tre apparecchi + lavatrice; altezza locale cm 234/222 circa, posa porta luce 0.70.208.

- realizzazione di muretto basso sotto finestra

- non risulta posata la porta dell'antibagno

- il locale denota su tutti i lati ed a pavimento una forte umidità fuoriuscente anche dalle fughe del rivestimento.

- non risulta posata la porta dell'antibagno

- è presente una struttura in cartongesso per il deposito abiti realizzata a tutta altezza nel vano negozio

Nota perito= per tutte le segnalazioni in difformità -di tipo strutturale-sono da accertarsi con relativo certificato di idoneità statica.

- dovranno essere aggiornate le coerenze

- sulla scheda catastale si segnala un'altezza di cm 450 in generale per il Piano Terreno

CANTINA

La planimetria del 1922 evidenzia graficamente la rappresentazione dell'intero piano, attualmente in loco il piano è stato suddiviso in locali cantina con la creazione di accessi comuni, di conseguenza il vano cantina non è stato autorizzato; il piano, quasi completamente interrato, presenta delle piccole aperture finestrate di cui una posta anche nella cantina in oggetto.

Nota perito= si segnala che la planimetria di autorizzazione prevedeva il sottoscala condominiale chiuso lateralmente, attualmente parte del tavolato portante della scala è stato demolito il cui relativo spazio (sottoscala) è usufruito dalla proprietà, il vano andrà ripristinato

Dall'ispezione della stessa in parte il locale è stato oggetto nel tempo di una ristrutturazione, si denota oggi grave umidità con necessità di risanamento delle murature;

Si segnala un'altezza di cm 285 circa

- dovranno essere aggiornate le coerenze

- sulla scheda catastale si segnala un'altezza di cm 280 in generale per il Piano Terreno

Regolarizzazione lotto 1/2:

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

Costo professionista: € 350,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, corretto risulta essere anche l'indirizzo, il civico ed le relative collocazioni dei beni ai piani. Sull'estratto di mappa il bene è identificato.

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:

LOTTO1=

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019 :	€ 900,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018 :	€ 891,00
Spese straordinarie annue di gestione immobile:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute : al 31.05.2019	€ 3.550,24
Cause in corso: nessuno	
Regolamento del condominio: allegato	
MILLESIMI=80/1000	
Riferito limitatamente a: lotto1	

LOTTO2=

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019 :	€ 1.100,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018 :	€ 1.100,00
Spese straordinarie annue di gestione immobile:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute : al 31.05.2019	€ 3.256,03
Cause in corso: nessuno	
Regolamento del condominio: allegato	
MILLESIMI=99/1000	
Riferito limitatamente a: lotto2	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sigg. OMISSIS E OMISSIS per la quota 500/1000 di piena proprietà
(in comunione legale dei beni come da certificazione allegata)

I Sigg. MORRA-PIZZOLLA acquistano il bene dal Sig. OMISSIS in forza di **atto di compravendita** in data **26.07.1990** al Rep n. 26776 Racc. 2060 a firma della Dott. OMISSIS (notaio in Milano); registrato a Milano in atti privati in data 03.08.1990 al n. 20487 serie 2V ; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 03.08.1990 ai nn. 32196/22879

Proprietari dal 26.07.1990 ad oggi;

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 –SUB.10-

I Sigg. OMISSIS-OMISSIS acquistano il bene dal Sig. OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS (per la quota di 1/4 ciascuno)in forza di **atto di compravendita** in data **23.02.2001** al Rep n. 76276 Racc. 10336 a firma della Dott. OMISSIS (notaio in Milano); registrato a Milano in atti pubblici in data 02.03.2001 al n. 6010 serie 2V ; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 28.02.2001 ai nn. 10662/7675.

Proprietari dal 23.02.2001 ad oggi;

Riferito limitatamente a: LOTTO 2 –SUB.11-

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente il Sig. OMISSIS acquista il bene dalla Sig.ra OMISSIS in forza di **scrittura privata** in data **20.04.1983** al Rep n. 62626 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano);registrata a Milano –Atti Privati- il 06.05.1983 al n. 24333 Serie 2; trascritto alla

Conservatoria di Milano1 in data 18.05.1983 ai nn. 15892/13054.

Proprietario dal 20.04.1983 al 26.07.1990;

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 -SUB.10

Antecedentemente i Sigg. OMISSIS-OMISSIS (per la quota di 1/4 ciascuno) acquistano il bene dai SIGG. OMISSIS –OMISSIS in forza di **atto di compravendita** in data **31.01.1994** al Rep n. 69472 Racc. 7580 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano);registrato a Milano –Atti Privati- il 02.02.1994 al n. 2717 serie 2V; trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 02.02.1994 ai nn. 3792/2727.

Proprietari dal 31.01.1994 al 23.02.2001;

Riferito limitatamente a: LOTTO2 –SUB .11-

Antecedentemente i Sigg. OMISSIS- OMISSIS (per la quota di 1/2 ciascuno) acquistano il bene dal SIG. OMISSIS in forza di **atto di compravendita** in data **16.02.1990** al Rep n. 12120 Racc. 2105 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in San Giuliano Mil.se);registrato a Milano –Atti Pubblici- il 06.03.1990 al n. 02750 serie 1V; trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 20.02.1990 ai nn. 8114/6122

Proprietari dal 16.02.1990 al 31.01.1994;

Riferito limitatamente a: LOTTO 2-SUB.11-

Antecedentemente il Sig. OMISSIS acquista il bene dalla Sig.ra OMISSIS in forza di **scrittura privata** in data **20.04.1983** al Rep n. 62626 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Rozzano);registrato a Milano –Atti Privati- il 06.05.1983 al n. 24333 serie 2; trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 18.05.1983 ai nn. 15892/13054.

Proprietario dal 20.04.1983 al 16.02.1990;

Riferito limitatamente a: LOTTO 2-SUB.11-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall’atto di compravendita si evince: “ *la costruzione ...è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967*”

Riferito limitatamente a: LOTTO 1-SUB.10-

Dall’atto di compravendita si evince: “ *l’opera relativa all’unità immobiliare in contratto è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967*”

Riferito limitatamente a: LOTTO 2-SUB.11-

La richiesta è stata inoltrata dalla scrivente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Milano (Via Bernina) che ha prodotto la seguente documentazione e riprodotta in stralcio:

LICENZA DI OCCUPAZIONE RIF. ATTI N. 7794/1932

Nulla Osta per lavori di: Costruzione di locali di compendio dello stabile sito in Via Maria Matteo Boiardo, 25 (ex Via Davide da Sesia Sezione Turro) - Intestata al Sig. OMISSIS

Licenza di occupazione rilasciata a far data del 06.10.1932.

Dal rilascio della licenza di occupazione e relativo elaborato grafico si evince: nuovi a piano terreno n. 2 locali uso abitazione

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

Nota perito= sulla base della documentazione sopra segnalata rinvenuta dal comune ed analizzata dalla scrivente a seguito di colloquio comunale lo stesso riferisce che per l unità oggetto di relazione –lotto1-benchè dal rilascio della licenza di occupazione si evidenzia la destinazione residenziale e non quella commerciale stante anche la limitata documentazione reperita l unità in oggetto può considerarsi a destinazione COMMERCIALE . (successivamente confermata con l art. 26/1990)

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1**

Nota perito= sulla base della documentazione originaria rinvenuta dal comune ed analizzata dalla scrivente a seguito di colloquio comunale lo stesso riferisce che per l unità oggetto di relazione –lotto2-benchè dai documenti visionati nulla si evince a riferimento, avendo solo rinvenuto fra i documenti una planimetria di piano ove compare anche la stessa il funzionario

riferisce di considerare l'unità con destinazione commerciale e dalla rappresentazione grafica riportata eseguire il confronto con lo stato dei luoghi.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 2**

La richiesta è stata inoltrata dalla scrivente presso il Consiglio di Zona 10 ha prodotto la seguente documentazione e riprodotta in stralcio:

P.E 2323/1990 Opere Interne (art. 26) per lavori di:

- Demolizione del tavolato, delimitazione locale negozio e retro;

- Formazione di un soppalco -spp- con superficie inferiore ad 1/3 della superficie del locale;

- Rifacimento intonaci pareti;

- Rifacimento pavimentazione;

- Formazione di una scala per l'accesso al soppalco

- Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 02.12.1990, prot. generale 0354807400 del 11.12.1990

In stralcio si rimette copia:

- Domanda

- Elaborato grafico

- Fine lavori del 29.05.1991

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1**

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al Lotto 1-2

A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Trattasi attualmente di unità immobiliare (a destinazione commerciale) con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 1 locale, con retro. In abbinamento all'unità è presente al piano interrato un locale cantina. (attualmente l'unità è destinata all'attività di vendita di sistemi di allarme)

Nota perito= dall'atto si evince oltre alla comproprietà del servizio igienico esterno

L'unità è posta al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq

45,00 (1)

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig.ra OMISSIS nato a Napoli il 02.08.1957 CF===== ed alla Sig.ra OMISSIS nata a Taranto il 26.11.1959 CF=====

Descrizione:

foglio 199 mappale 232 subalterno 10, Zona C.3, categoria C/1, classe 8, consistenza 25mq, Superficie Catastale 32mq; posto al piano T-S1, rendita: € 508,71

Coerenze in contorno come da atto notarile unità immobiliare:

cortile comune, altro negozio, Via Boiardo, altra proprietà

Coerenze in contorno come da atto notarile vano di cantina:

corridoio comune, altra cantina n. 5, Via Boiardo, altra cantina n. 3

B. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Boiardo, al civico n. 25.

Trattasi attualmente di unità immobiliare (a destinazione commerciale) con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 1 locale, con retro (tale porzione senza autorizzazione è stata organizzata con vani accessori). In abbinamento all'unità è presente al piano interrato un locale cantina. (attualmente l'unità è destinata all'attività di lavanderia/stireria)

Nota perito= dall'atto si evince oltre alla comproprietà del servizio igienico esterno

L'unità è posta al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **50,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato al Sig. OMISSIS nato a Napoli il 02.08.1957 CF===== ed alla Sig.ra OMISSIS nata a Taranto il 26.11.1959 CF=====

Descrizione:

foglio 199 mappale 232 subalterno 11, Zona C.3, categoria C/1, classe 8, consistenza 33mq, Superficie Catastale 46mq; posto al piano T-S1, rendita: € 671,50

Coerenze in contorno come da atto notarile unità immobiliare:

cortile comune e successivamente , proseguendo in senso orario, lotto n.3, vano scala, Via Matteo Maria Boiardo e lotto 1

Coerenze in contorno come da atto notarile vano di cantina:

corridoio comune e successivamente , proseguendo in senso orario, vano scala, corridoio comune e terrapieno.

L'edificio cui le unità oggetto di perizia ne è parte è stato realizzato su iniziativa privata intorno all'inizio degli anni '20. Il fabbricato a tipologia cortina è direttamente prospiciente la pubblica via. L'unità al lotto 1 presenta un accesso anche dalla corte interna, mentre l'unità del lotto 2 ha un accesso oltre verso strada anche dal vano scala interno allo stabile. Il civico 25 è apposto in fregio all'androne condominiale .

Entrambi i lotti presentano alle pareti ed ai plafoni problematiche di forte umidità/distacchi di pitturazione. Si segnala che in generale le unità nel corso del tempo hanno subito degli interventi di ristrutturazione (in gran parte senza autorizzazioni) .

LOTTO1

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare -commerciale-	Sup. reale lorda	45,00	1,00	1300,00
	Sup. Reale Lorda	45,00	Mq equivalenti	45,00
Locale cantina	A corpo	====	====	

LOTTO2

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare -commerciale-	Sup. reale lorda	50,00	1,00	1300,00
	Sup. Reale Lorda	50,00	Mq equivalenti	50,00
Locale cantina	A corpo	====	====	

NOTA PERITO= LOTTO1/2 servizio igienico esterno in proprietà

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti) LOCALE CANTINA LOTTO1/2

Pavimento: materiale: battuto di cemento
Pareti: materiale: in parte intonacate e tinteggiate , in parte da risanare con forti distacchi di intonaci /pitturazione
Porta: presente: porta in lamiera/metallo tinteggiata
Accessori: tipologia: presente impianto elettrico e tubazioni condominiali non accertata la natura

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti in allegato alle pratiche edilizie) UNITA' IMM.RE LOTTO 1/2

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: non verificate

<i>Strutture verticali:</i>	materiale/tipologia: non verificate
<i>Travi:</i>	materiale: non verificate
<i>Solai:</i>	tipologia: non verificati
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: non verificata (unità disposte al piano terra)
<i>Scale:</i>	tipologia: presente scala condominiale a doppia rampa per il
<i>collegamento primo</i>	(non oggetto di relazione) Scala interna a tipologia rettilinea per il collegamento al soppalco in CLS=lotto 1 Scala interna per il collegamento al soppalco a tipologia chiocciola in ferro=lotto
<i>Balconi:</i>	tipologia: non presenti
<i>Gronde:</i>	materiale: non verificato
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente portone in legno per ingresso all'androne condominiale
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta semplice, doppia – a battente in pvc, doppi vetri; protezione: tapparelle, materiale: legno, non verificata la funzionalità- No presenza di tenda parasole , no zanzariere== presenza di inferriata lotto2
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non verificato, materiale: non verificato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonaco e tinteggiatura per esterni. Facciata verso corte da ristrutturare
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: =====
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale LOTTO 1: tipo gress porcellanato di colore chiaro materiale LOTTO 2: ceramica di colore chiaro
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati, presenza si soppalco/ripostiglio in quota
<i>Pareti interne</i>	materiale: tinteggiate con umidità, localizzata
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: LOTTO1: <u>bagno</u> altezza rivestimento 175cm c., materiale: piastrelle ceramica presenti su tutti i lati; ubicazione: LOTTO2: <u>bagno</u> altezza rivestimento 100cm c., materiale: piastrelle ceramica presenti su tutti i lati; lato doccia a tutta altezza.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente per ingresso secondario, materiale: in legno/ vetro/alluminio per ingresso dalla vetrina –lotto1/2 Saracinesca in lamiera lotto1; non verificata per il lotto2
<i>Scale (interna):</i>	tipologia: rettilinea lotto1 /chiocciola lotto2
<u>Impianti:</u>	tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non presente lotto1/2
<i>Antifurto:</i>	tipologia: presente predisposizione da adeguare per il funzionamento di 2 volumetrici (corpi che verranno rimossi dalla proprietà) lotto1 tipologia: non presente lotto2
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non verificato-unità poste al piano terra- lotto1/2
<i>Citofonico:</i>	tipologia: non presente lotto1/2
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente 1 split ed unità esterna lotto1/2 ; che verranno rimossi dalla proprietà/occupante
<i>Gas:</i>	tipologia: la proprietà riferisce la presenza di una predisposizione (non accertata dalla scrivente-lotto1/2
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: non verificata, diffusori: radiatori in ghisa non presente caldaia riscaldamento/acqua sanitaria ; presenza di boiler acqua sanitaria lotto2 (non verificata la funzionalità)
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente – impianto da verificare/aggiornare/rimuovere
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente ;tensione: non verificata; impianto da manutenere/sostituire
<i>Fognatura:</i>	tipologia: da verificare
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non visionato
<i>APE/ACE:</i>	i beni oggetto di stima non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE) Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della

Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Lotto/1/2

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1/2**

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.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1/2**

8.1. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano¹, Ufficio Tecnico Comune di Milano Via Bernina e Cittadella Gregorivius, Consiglio di Zona 10 Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n. 2/18; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; studio amministrativo condominiale Bovolenta -Milano-, 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.

8.2. Valutazione corpi LOTTO1

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori.	45,00	€ 58.500,00	€ 58.500,00
Totale:		€ 58.500,00	€ 58.500,00

8.3. 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:

€ 3.000,00a

€ 5.000,00a

Nessuno

Nessuna

8.4. 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: € 55.500,00

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: € 50.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni delle spese ordinarie nel biennio anteriore alla vendita
€ 900,00 circa
€ 900,00x2= € 1.800,00
Arrotondato a € 2.000,00 € 48.500,00

8.5. Valutazione corpi LOTTO2

Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori.	50,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00
Totali:		€ 65.000,00	€ 65.000,00

8.6. 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: € 3.000,00a
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00a
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

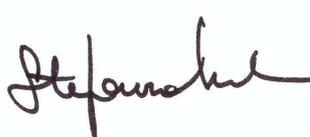
8.7. Prezzo base d'asta del lotto

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: € 62.000,00

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: € 57.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni delle spese ordinarie nel biennio anteriore alla vendita
€ 900,00 circa
€ 900,00x2= € 1.800,00
Arrotondato a € 2.000,00 € 55.000,00

Parabiago, 31.01.2021
Il Perito:
Arch. Stefania Lucchini




Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):lotto1/2

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

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio certificati di residenza e storico debitori +estratto di matrimonio
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati in allegato copia contratto registrato LOTTO2/Attestazione negativa LOTTO1
- 3) Richiesta all'ufficio Tecnico Milano/Consiglio di Zona 10 copia Licenza Edilizie: rilascio in stralcio documentazione tecnica allegata
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 5) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 6) Copia atti provenienza (lotto1/2) Prodotto dal perito
- 6a) Copia atto -Regolamento di Condominio - Notaio OMISSIS del 24.03.1983 Rep. 619.31-prodotto dal perito
- 7) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 8) Richiesta/rilascio posizione condominiale:
- 8) Estratto di mappa
- 09) Visura aggiornata /soggetto e storica
- 10) Planimetria lotto1/2
- 11) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 12) Lettera di trasmissione alle parti

