

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. IV CIVILE

G.I. Dott.ssa Antonella COZZI
RG 41201/2018

Procedente



Resistente

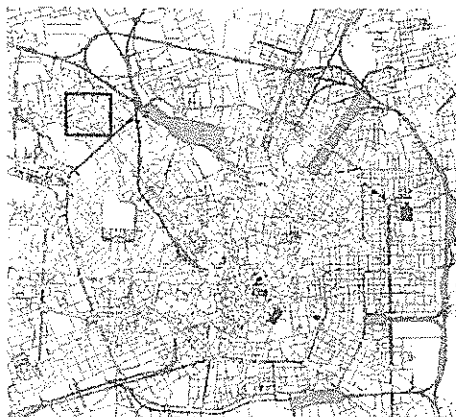


Resistenti
liticonsorti



AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
con avv. prof. Enrico Fronticelli Baldelli

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. NOMINATO



C.T.U.: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it
ordine degli architetti di Milano n. 9324
albo Consulenti Tecnici Tribunale di Milano n. 11025
esperto valutatore certificato n. 01171

| INDICE | | | |
|---|------|-------------------------------------|-------|
| 1. Premessa e quesito | p. 1 | 6.1 Descrizione del bene | p. 3 |
| 2. Svolgimento operazioni peritali | p. 2 | 6.2 Stato di possesso dell'immobile | p. 3 |
| 3. Risposta quesiti 1. e 2. Verifica della possibile divisione | p. 2 | 6.3 Condominio e spese | p. 5 |
| 4. Risposta quesito 3. Identificazione catastale | p. 2 | 6.4 Certificazioni | p. 5 |
| 5. Risposta quesito 4. Regolarità edilizia e urbanistica | p. 3 | 6.5 Consistenza | p. 6 |
| 6. Risposta quesito 5. Valore di mercato | p. 3 | 6.6 Stima | p. 6 |
| | | 7. Risposta quesito 6. | |
| | | 7.1 Continuità delle trascrizioni | p. 8 |
| | | 7.2 Vincoli ed oneri giuridici | p. 9 |
| | | 8. Conclusione | p. 10 |
| | | 9. Allegati | p. 10 |

1. Premessa e quesito

In data 31/01/2020, nel contenzioso n. 41201/2018 tra la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

il Giudice dott.ssa Antonella Cozzi nominava il sottoscritto arch. Sabrina Greco, con studio a Milano in via Dante Chiasserini 68, iscritta all'ordine degli architetti di Milano al n. 9324, all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 11025, esperto valutatore certificato n. 01171, Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'udienza del 19/02/2020 innanzi al GI dott.ssa Antonella Cozzi, formulato il giuramento di rito, la sottoscritta riceveva il seguente incarico:

Il c.t.u., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitato l'immobile, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, sentite le parti e i rispettivi consulenti, vista la c.f.u. prodotta sub doc n 11 dalla parte attrice;

1) dica se l'immobile sito in Milano via Chiari n 7 sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi (50% per ciascuno dei due coeredi) e senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

2) in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale, determinando gli eventuali conguagli, evidenziando inoltre, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che eventualmente debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;

3) verifichi i dati catastali dell'immobile e dica se l'immobile sia regolarmente accatastato; in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

4) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile ed in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

5) determini il valore di mercato del bene all'attualità, esponendo i criteri della stima.

6) accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i dividendi.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 20 febbraio 2020 ore 9.00, presso lo

studio della sottoscritta, con termine sino al 29 maggio 2020 per l'invio della bozza della relazione peritale alle parti. Il Giudice assegnava termine alle parti sino al 15 giugno 2020 per l'invio al CTU di eventuali osservazioni e successivo termine sino al 30 giugno 2020 per il deposito in cancelleria della relazione peritale finale.

2. Svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta,

- in data 20/02/2020 dava inizio alle operazioni peritali presso il suo studio esaminando la documentazione agli atti;
- in data 02/03/2020 protocollava richiesta di accesso agli atti edilizi presso gli uffici preposti del Comune di Milano e in data 17/04/2020 acquisiva copia della Licenza di Occupazione e della Licenza per Opere Edilizie, non era invece possibile completare l'accesso agli atti edilizi a causa della emergenza Covid-19;
- in data 02/03/2020 aggiornava la documentazione catastale;
- in data 17/04/2020 inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato, ricevendo risposta negativa in data 20/04/2020;
- in data 17/04/2020 contattava gli amministratori del Condominio di via Chiari 7 e della Centrale Termica, acquisendo la documentazione richiesta nelle date del 02 e 21/05/2020;
- in data 28/05/2020 venivano aggiornate le ispezioni ipotecarie;
- in data 15/05/2020 h. 15.00 effettuava l'accesso all'immobile oggetto di causa (prima non era stato possibile a causa dell'emergenza Covid-19) alla presenza della sig.ra Canzi Nubes, aggiornava il rilievo fotografico e prendeva misure campione per la verifica della superficie commerciale;
- in data 29/05/2020 inviava bozza dell'elaborato peritale alle parti e in data 05/06 riceveva da parte precedente osservazione relativa all'avvenuta accettazione dell'eredità di Fumagalli Teresina da parte di Canzi Nubes in data 26/05/2020. La sottoscritta aggiornava quindi l'elaborato peritale all'attualità dei documenti e in data odierna deposita la relazione definitiva.

3. Risposta quesiti 1. e 2.

L'immobile non è divisibile.

Ipotesi a) Per realizzare un secondo accesso andrebbe acquisito il parere favorevole della maggioranza assoluta dei condomini, che, data la tipologia di condominio, è poco praticabili. Acquisito il parere favorevole andrebbe presentato il progetto di divisione al Comune, anche in questo caso un parere favorevole non è scontato, dato che l'accesso dal giardino sarebbe un'anomalia rispetto all'impianto tipologico del quartiere.

Ipotesi b). In alternativa andrebbe realizzato un ingresso comune per distribuire due u.i. Nell'u.i. è presente una sola colonna di impianti, si dovrebbero quindi istituire delle servitù tra le due u.i. Inoltre per ottenere due unità di consistenza simile l'appartamento andrebbe suddiviso longitudinalmente e una delle due u.i. sarebbe mono affaccio, condizione peggiorativa che difficilmente verrebbe accettata dagli uffici Comunali e che risulterebbe commercialmente penalizzante.

4. Risposta quesito 3. Identificazione catastale

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

- ~~Canzi Nubes Maria GIUSEPPE il 22/06/1977, ENI S.p.A. 0201751050050, P. n. 1/1/19~~

- ~~Canzi Nubes Maria GIUSEPPE il 22/06/1977, ENI S.p.A. 0201751050050, P. n. 1/1/19~~

dati identificativi: Foglio: 181 Particella: 315 Sub.: 32

dati classamento: cat. A/4 classe 4 consistenza 7 vani Sup. cat. Totale: 95 m² Totale escluse

aree scoperte 94 m² R.C. Euro 704,96, partita 26097

Indirizzo: VIA CHIARI n. 7, piano: T, S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

Mappali Terreni Correlati: Foglio 181 - Particella 315

Scheda catastale presentata in data 14/02/1949
Come da visura storica catastale in data 02/03/2020.

Coerenze

in un sol corpo con l'area in uso perpetuo: a nord-est proprietà di terzi e corpo scale; a sud-est cortile condominiale; a sud-ovest via Varesina; a nord-ovest strada pedonale di uso pubblico. Vano cantina posto al piano seminterrato così coerenzato: a nord-est enti comuni, a sud-est area comune, a sud-ovest cantina 32 a nord-ovest corridoio comune

Conformità catastale

Si evidenzia la discrepanza tra l'intestazione catastale e quanto in fatto, dal momento che

Non sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale e lo stato in fatto ad eccezione:
- della scritta "non rispondente allo stato di fatto - manca cantina". Probabilmente tale scritta fa riferimento all'atto di cessione con il quale sono state cedute n. 2 cantine. Successivamente la cantina supplementare è stata alienata con atto di compravendita in data 02/12/2003 n. 161524 rep. Notaio dr. Silvia D'Alonzo di Cernusco sul Naviglio.
- dell'altezza dei locali che è di m. 2,80 e non di m. 2,90 come indicato dalla scheda, tale discrepanza non incide sulla rendita catastale
- per il giardino va precisato il diritto in 'uso perpetuo' e ad oggi l'Agenzia del territorio chiede la redazione di una scheda separata.

È quindi necessario procedere ad un aggiornamento della scheda catastale.

Costi. Per l'incarico ad un tecnico qualificato si ipotizza un costo di euro 500 circa, comprensivo di oneri catastali, esclusa iva.

5. Risposta quesito 4. Regolarità edilizia e urbanistica

Nel Comune di Milano è vigente il PGT approvato con la delibera n. 34 della Seduta Consiliare del 14/10/2019. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade nell'ambito 'Tessuti urbani a impianto aperto' (art. 21.3) ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Si precisa che non è stato possibile visionare le pratiche edilizie più sotto elencate o verificare la presenza di pratiche successive, in quanto ad oggi il Comune non ha fissato un appuntamento o inviato comunicazioni. Si rileva però che l'u.i., fatte salve le difformità formali sopra evidenziate, è conforme alla scheda catastale presentata in data 14/02/1949 (subito dopo l'edificazione) se ne deduce quindi che non ci sono state ristrutturazioni successive.

Pratiche edilizie:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano per via Chiari 7/1 atti n. 120279/16643/1947 del 29-08-1947.
Licenza di occupazione del 07/04/1953 atti n. 45577 PG/9613 EP/1952

6. Risposta quesito 5. Valore di mercato

6.1 Descrizione del bene

Descrizione sintetica

A Milano, zona nord-ovest, a parte di condominio di edilizia popolare, appartamento al piano rialzato composto da soggiorno doppio, 3 camere, cucina semi abitabile, servizio, corridoio, un balcone in loggia e ampio giardino in uso perpetuo, oltre alla cantina al piano seminterrato.

Descrizione del quartiere e della zona

Il quartiere ha prevalente destinazione residenziale e sorge a ridosso di Piazzale Accursio. La zona è adeguatamente dotata di servizi (scuole, esercizi commerciali della piccola, media e la grande distribuzione in Piazzale Accursio, farmacia, sportello bancario, giardinetti, centro parrocchiale ecc.). La vita di quartiere ha come centro Piazza Prealpi, via Mac Mahon e il centro commerciale Portello. Sono inoltre presenti diverse linee del trasporto pubblico di superficie (con buona frequenza) ed una pista ciclabile (via Varesina). I collegamenti extraurbani sono garantiti da Viale Certosa che consente il rapido accesso alla rete autostradale (a circa 4 km ingresso A4 direzione Torino). Inoltre negli ultimi anni la zona ha visto la realizzazione di significativi interventi di ristrutturazione urbana che l'hanno riqualificata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Piazzale Accursio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autolinea n. 57 in Varesina a 50 m. con buona frequenza, inoltre in zona tranvia n. 14 e 19, autolinee n. 48 e 69, autolinee 90 e 91 in viale Monte Ceneri, tranvia n. 1 e n. 12 in via Masolino da Panicale.

Servizi offerti dalla zona: Diverse possibilità per scuole pubbliche e private (Buona), giardinetti, piccoli esercizi commerciali, chiesa a c.a. 500 m., centro commerciale Portello a circa 600 m. (Ottima), parco del Portello a ca 1 km. (Ottima), centro sportivo Pavese (FIPAV) a circa 2 km (Ottima), sede anagrafe a circa 600 m., inoltre sono presenti diversi esercizi commerciali di quartiere.

Caratteristiche descrittive esterne

A parte di complesso condominiale con doppio accesso da via Varesina e via Chiari, edificato dallo I.A.C.P. alla fine degli anni Quaranta. Costituito da due edifici in linea alti 5 piani fuori terra, serviti da n. 8 scale condominiali per complessive n. 93 unità immobiliari, oltre ad ampio cortile condominiale piantumato interposto tra i due corpi edilizi.

Lo stabile è di tipo economico con struttura in cemento armato e muratura in laterizi, le parti comuni hanno finiture modeste e si presentano in ordine.

E' presente un servizio di portineria, l'impianto citofonico funzionante con doppia pulsantiera (su strada e all'ingresso del corpo scale), l'antenna tv condominiale e l'allacciamento a tutte le normali utenze (elettricità, fognaria, gas ecc.). Non è presente l'ascensore. Il riscaldamento è centralizzato e la centrale termica posta in via Jacopino da Tradate n. 11 è di proprietà comune a tutti i fabbricati ad essa allacciati.

Caratteristiche descrittive interne

Si accede all'appartamento oggetto di perizia al piano rialzato della scala D. L'appartamento si compone di tre camere, ampio locale soggiorno-pranzo, cucina abitabile, bagno, corridoio di distribuzione, giardino in uso perpetuo e balcone in loggia verandato oltre alla cantina al piano interrato. I locali hanno un'altezza netta di m. 2,80 ca.

Si accede dal corpo scale ad un piccolo disimpegno e da qui al locale soggiorno - pranzo (ca 40 mq) che ha doppio affaccio a nord-ovest sul giardino e a sud-est sul balcone verandato e sul cortile comune. Dal soggiorno si accede al corridoio che distribuisce tutti gli altri locali.

Affacciano a sud-est sul cortile due camere, a nord-ovest sul giardino il bagno e la cucina, a sud-ovest su via varesina l'ultima camera.

Il pavimento è rivestito con parquet nel soggiorno-pranzo, nel corridoio ed in una camera e con piastrelle di ceramica nei restanti locali.

Il giardino è folto di vegetazione al momento poco curata e ha una dimensione approssimativa di 85 mq.

I serramenti sono in legno con vetro singolo ad eccezione delle portefinestra nel soggiorno-pranzo che sono in alluminio con doppio vetro. I serramenti sono oscurati da tapparelle in ferro nei locali che affacciano sul giardino e in legno verso il cortile.

Nelle camere sono presenti vari armadi a muro.

I corpi scaldanti sono in ghisa, non sono installate le termovalvole.

La cantina ha forma regolare, ha altezza netta di m. 2.60 ca. ed è finestrata.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stabile si presenta in discrete condizioni

L'unità immobiliare va ristrutturata (non è mai stata ammodernata). In particolare vanno rifatti gli impianti, sostituiti i serramenti, lamati i pavimenti in legno

6.2 Stato di possesso dell'immobile

Libero

Note: Il giorno dell'accesso, effettuato in data 15/05/2020, l'immobile risulta libero. Consentiva l'accesso l'attuale proprietaria, [REDACTED]

Con interrogazione dell'anagrafe tributaria, alla data del 20/04/2020 non risultano registrati contratti di locazione o di comodato ancora in essere a nome della proprietà.

6.3 Condominio, spese e ulteriori vincoli

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.700 circa escluso riscaldamento (l'appartamento ad oggi non è abitato quindi le spese per riscaldamento sono contenute)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia. Al mese di maggio è presente un debito di € 3.127,00

Condominio Centrale Termica. Alla data del 17/04/2020 è presente un debito di € 1.149 per spese straordinarie e € 1.531 per spese ordinarie. Sono presenti morosità di altri condomini, anche consistenti.

Lavori straordinari deliberati:

Condominio Centrale termica. Lavori di rifacimento rete di distribuzione (cfr verbale del gennaio 2018), importo approssimativo di competenza dei lavori di ca € 1.100,00

Millesimi di proprietà: 31,15 / 1000 ; millesimi condominio Centrale Termica 78,57 su un totale di 44.101,31

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ampio cortile condominiale

Avvertenze ulteriori:

- Il condominio alla data del 21-05-2020 ha in corso una causa legale per morosità
- I lavori straordinari deliberati dal Condominio Centrale Termica prevedono, tra l'altro, interventi per rimozione e smaltimento di amianto presente nella coibentazione delle tubature
- Il Condominio ha deliberato lavori straordinari per la rimozione di amianto dal tetto e la costruzione di box.

- Come riportato nel contratto di cessione a favore dei [REDACTED] e contro l'attuale proprietario [REDACTED], qualora si decida di alienare l'alloggio, bisognerà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto.

6.4.1 Certificazioni energetiche

A.P.E. Lo stabile risulta censito al catasto energetico al n. 1514601968716 di attestato, valido fino al 06/07/2026 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 160.43 kWh/m2a

6.4.2 Certificazioni di conformità degli impianti

E' presente la certificazione dell'impianto elettrico condominiale (come dichiarato dall'amministratore del condominio)

6.4.3 Certificazioni di idoneità statica

In fase di redazione

6.5 Consistenza**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione fra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|------------------------|------|------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq. | 98 | 100% | 98 |
| balcone in loggia | mq. | 4 | 35% | 1 |
| giardino fino a 25 mq | mq. | 25 | 10% | 3 |
| giardino oltre a 25 mq | mq. | 60 | 2% | 1 |
| cantina | mq. | 11 | 25% | 3 |
| | | 197 | | 105 |

6.6 Stima**Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019 - TeMA bollettino Camera di Commercio -

- per confronto: siti delle agenzie immobiliari e borsinoimmobiliare.it

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.650 / prezzo max. 2.450 (Euro/mq)

TEMA MILANO – Camera di Commercio

Periodo: 2/2019

Zona: Musocco - Villapizzone

Appartamenti da ristrutturare

Valore di mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.950 (Euro/mq)

Borsinoimmobiliare.it

Periodo: maggio 2020 Zona: Milano, Musocco, Varesina, Certosa

Abitazioni di tipo economico da ristrutturare

Valore di mercato prezzo min. 1.277 / prezzo max. 1.514 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi venduti / pubblicizzati nel periodo:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 27/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/73246052/>

Descrizione: In zona ottimamente servita, con fermata dell'autobus direttamente sotto casa e fermata del tram che collega con il centro di Milano (Piazzale Accursio) a pochi passi, caratterizzata dalla presenza di tutte le attività di vicinato (supermercato, scuole e farmacie immediatamente fuori dal condominio) e dalla presenza del Centro Commerciale Portello a meno di 10 minuti a piedi, proponiamo in vendita ottima soluzione dotata di giardino e box privato. Posizionato in una via privata caratterizzata dalla presenza di diversi giardini pubblici, all'interno di un condominio molto ben tenuto dotato di portineria ed ampi spazi verdi, al piano rialzato di una palazzina di 4 piani troviamo un ampio 2 locali di 70 metri quadrati così composto: ingresso su soggiorno doppio dotato di doppia esposizione, da un lato con balcone che affaccia verso i giardini interni al condominio e dall'altro lato con accesso diretto al giardino privato di circa 70 metri quadrati (giardino che confina con una strada ad uso esclusivamente pedonale garantendo grandissima tranquillità alla soluzione). Dal soggiorno si accede ad una comoda cucina semi abitabile dotata di affaccio sul giardino privato. Un corridoio conduce poi alla zona notte dove troviamo una luminosa camera matrimoniale dotata di armadiatura a muro ed un bagno finestrato. Completano la proprietà due cantine (di cui una doppia dotata di doppio accesso) di circa 75 metri quadrati complessivi ed un box. L'appartamento (da personalizzare) è stato oggetto di un parziale ristrutturazione qualche anno fa caratterizzata dal rifacimento del bagno, dalla posa di infissi in Pvc dotati di doppi vetri e dalla predisposizione per l'automatizzazione dell'apertura delle tapparelle del soggiorno. Presenza di un box singolo di buona metratura (auto + moto) di recente realizzazione direttamente all'interno del condominio.

Osservazioni: Immobile analogo ma con due camere in meno. Ipotizzando una riduzione in fase di contrattazione del 5% e 30.000 € per migliorie si ottiene un prezzo di circa 185.000 € pari a 2.666 €/mq. Il prezzo si discosta in modo significativo da quello dei prezzari e non sembra realistico

Indirizzo: stesso stabile Superficie commerciale: 70 mq

Prezzo richiesto: 248.000 pari a Euro/mq 3.543 ipotizzando per il box € 20.000

Si valuta quindi l'immobile come da conteggi che si riportano:

Coefficienti e punti di merito

| descrizione | indice | |
|---|-----------|-------|
| FATTORI POSIZIONALI | | |
| Posizione rispetto alla zona OMI di rilevamento | 15,00 | |
| Dotazione di parcheggi Scarsa | -2,00 | |
| CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio | | |
| Stato conservativo / vetustà | -25,00 | |
| Edilizia Economica | -20,00 | |
| Pertinenze Comuni | 1,00 | |
| Nr. Unità nel fabbricato (condominio con molte unità immobiliari) | -2,00 | |
| CARATT. INTRINSECHE dell'Unità | | |
| Livello manutentivo complessivo | -15,00 | |
| Bagni e Servizi (un solo bagno) | -2,00 | |
| Impianti - Non revisionati | -2,00 | |
| Serramenti esterni - in legno con vetro singolo | -2,00 | |
| | -54,00 | 46,0% |
| valutazione media del bollettino dell'Ag. Del Territorio per appartamenti nuovi in condizioni ottime €/mq 3.400,00 riparametrata come da conteggi che precedono (riduzione del 54%) | €/mq 1564 | |

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione di tipo popolare | A4 | 105,0 | € 1.564,00 | € 164.220,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato

€ 164.000,00

In caso di vendita forzata andrà inoltre previsto un adeguamento della stima con riduzione del 5% dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

7.1 Risposta quesito 6. Continuità delle trascrizioni**Attuali e precedenti proprietari**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (nota di 1/2)

[REDACTED] (nota di 2)

dal 17/01/2015 al 26/11/2015

in forza di denuncia di successione per morte di [REDACTED]

U.T. MILANO 6 Repertorio 1180/9990 del 30/06/2015

trascritta a a Milano 1 il 12/08/2015 - Registro Particolare 33756 Registro Generale 47932

U.T. MILANO 6 Repertorio 1254/9990 del 10/07/2015

trascritta a a Milano 1 il 12/08/2015 - Registro Particolare 33808 Registro Generale 47984

(sono presenti due trascrizioni)

accettazione dell'eredità da parte di [REDACTED] notaio dot. Paolo Mastrolilli

Repertorio 24487 raccolta 17941, registrata all'Agenzia Entrate di Monza il 27/05/2020 al n.

11626 Serie 1T

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte di Canzi Virgilio

nota:

[REDACTED]
Con atto a firma dot. Paolo Mastrolilli, notaio in Monza, il 12/01/2016 rep. 21650 rac. 15529, registrato all'Agenzia delle Entrate sede di Monza il 12/01/2016 n. 398 serie 1T,

[REDACTED] rinunciano all'eredità di [REDACTED] (rinuncia non trascritta)

In data 22/03/2016 RG 2658/2016 n. 1027/2016 viene nominata curatrice dell'eredità giacente la [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (quota di 1/6)

dal 11/09/1995 al 17/01/2015

In forza di denuncia di successione per morte di **Canzi Francesco** (C.F. [REDACTED])
UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1203/96 del 22/09/1998

trascritta a Milano 1 il 19/10/1999 - Registro Particolare 34892 Registro Generale 52424

accettazione dell'eredità Repertorio 161524 del 02/12/2003 trascritta a Milano 1 il

31/01/2020 - Registro Particolare 4372 Registro Generale 7083

Note: l'accettazione riporta quale formalità di riferimento la Trascrizione n. 43180 del 2013 e l'immobile per cui causa

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]

dal 27/11/1987 al 11/09/1995

In forza di atto di cessione autenticato da Notaio dott. Michelangelo Clemente di Milano rep. 55.571 registrato a Milano in data 04/12/1987 n. 16236 serie 2V trascritto a Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Milano 1 in data 21/12/1987 ai nn. 055707 / 037505

7.2 Risposta quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato ipotecario del 27/10/2005 in atti, con aggiornamento effettuato dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo [REDACTED], alla data del 29/05/2020 si evince:

Iscrizioni

Ipoteca legale

iscritta a Milano 1 il 25/11/2003 - Registro Particolare 17817 Registro Generale 93451 derivante da atto del 29-10-2003 rep. 8661/68 a norma dell'art. 77 del DPR 29/09/1973 n 602

a favore di Esatri Esazione Tributi spa

[REDACTED]

capitale € 26.601,23, totale €53.202,46

relativa alla quota di 1/6 di piena proprietà

Ipoteca giudiziale

iscritta a Milano 1 il 18/05/2005 - Registro Particolare 8049 Registro Generale 34515 derivante da decreto ingiuntivo Repertorio 22153 del 11/06/2004

a favore di **Enrico** [REDACTED]

[REDACTED]

capitale € 7.150,00

relativa alla quota di 1/6 di piena proprietà

Ipoteca legale

iscritta a Milano I il 06/07/2005 - Registro Particolare 12081 Registro Generale 49705 derivante da atto del 28-06-2005 rep. 8503/68 a norma dell'art. 77 del DPR 29/09/1973 n 602 a favore di Esatri Esazione Tributi spa

[redacted]
capitale € 18.162,93, totale €36.325,86
relativa alla quota di 1/6 di piena proprietà

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Domanda giudiziale

trascritta a Milano I il 10/07/2012 - Registro Particolare 26391 Registro Generale 35951 atto del TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1223 del 11/06/2010

[redacted]
[redacted]
[redacted]
relativa alla quota di 1/1 di piena proprietà

Note: la domanda è relativa oltre che al bene oggetto di perizia anche ad una cantina di cui alla scheda catastale n. 5225 del 1984, ceduta in proprietà a terzi con atto di compravendita in data 02/12/2003 rep. 161524 notaio dott. D'Alonzo Silvia di Cernusco sul Naviglio.

Domanda giudiziale

trascritta a Milano I il 30/10/2019 - Registro Particolare 54780 Registro Generale 80695 atto del TRIBUNALE QUARTA CIVILE Repertorio 41201 del 18/10/2018, domanda di divisione

[redacted]
[redacted]
relativa alla quota di 1/1 di piena proprietà

Pignoramenti

Pignoramento

trascritto a Milano I il 10/06/2005 - Registro Particolare 22909 Registro Generale 41491 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 5466/7560 del 25/05/2005

[redacted]
[redacted]
relativo alla quota di 1/6 di piena proprietà

8. Conclusione

L'immobile oggetto di consulenza non è divisibile.

La scheda catastale va aggiornata in quanto nell'attuale è indicato il 'giardino' anziché il 'giardino in uso perpetuo'.

Non è stato possibile concludere l'accesso agli atti edilizi a causa dell'attuale emergenza Covid-19, non si sono però rilevate difformità allo stato della documentazione acquisita.

Il valore attuale di mercato stimato è di € 164.000,00.

All'attualità non risulta l'accettazione dell'eredità in morte di Fumagalli Teresina

Il bene ad oggi è cointestato a [redacted] e [redacted]

Sono presenti trascrizioni pregiudizievoli.

9. Allegati

- A. Documentazione ipocatastale aggiornata
- B. Fotografie interno – esterno
- C Scheda catastale
- D. Copia atto di assegnazione
- E. Documentazione condominiale
- F. Attestato Prestazione Energetica – copia
- G. Documentazione edilizia
- H. Valutazioni dei bollettini dell'Agencia del Territorio, della Camera di Commercio e borsinoimmobiliare.it
- I. Bozza inviata alle parti
- L. Osservazioni delle parti

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 12 pagine inclusa la copertina, più allegati.

Data 30/06/2020

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco