



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE: Dott. Carmelo Barbieri

RR.GG. 69/2021 E 79/2021 (Riunite)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

EX ART.14 TER E SEGG., LEGGE 27.01.2012, n°3

Sig.

e

PERIZIA ESTIMATIVA GIURATA STRAGIUDIZIALE

TECNICO INCARICATO

Geom. Claudio Magnani, Via Monte Nero, 63, 20099 Sesto San Giovanni (MI)

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Milano n°10969

e-mail: geometraclaudiomagnani@gmail.com; Pec: claudio.magnani@geopec.it

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE IN VENDITA

1.1 Identificazione: appartamento in Comune di Settimo Milanese (MI), Via T.A.

Edison n°9, superficie commerciale di 78,3 m², in comproprietà per la quota di ½

ciascuno dei Sigg.ri _____, nato a _____ il _____, C.F.

_____ e _____, nata a _____ il _____, C.F.

_____, coniugi in regime di comunione dei beni.

1.2 Descrizione: appartamento posto al piano 4° (5° fuori terra), int.19, del

fabbricato A, facente parte del complesso condominiale costituito da due fabbricati

denominati "Fabbricato A" e "Fabbricato B" e da sei annessi corpi di fabbricato esterni,

denominati "Corpo Box" da "I a VI" compresi; composto da ingresso-soggiorno con

zona cucina, camera, entrambi con uscita su ampio balcone coperto, ripostiglio,

disimpegno, camera con finestra, servizio igienico; cantina pertinenziale posta al piano

terreno del medesimo fabbricato.

1.3 Confini e dati catastali:

- Appartamento (al piano 4° - 5° f.t.): Nord: parti comuni e proprietà aliena; Ovest: proprietà aliena; Sud: cortile interno; Est: cortile interno (prospetto laterale);
- Cantina (al piano terra): Nord: cortile interno; Ovest: proprietà aliena; Sud: corsello comune; Sud: proprietà aliena.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio di Milano, al Comune di Settimo

Milanese, come segue: fg.22, part.136, sub 708, vani 4,5, R.C. 418,33, Categoria A/3

[Abitazione di tipo economico], classe 4.

1.4 Oggetto del pignoramento: dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di verbali di pignoramento.

1.5 Assenza Comproprietà: per quanto sopra riportato, per l'immobile in oggetto non sussistono comproprietà con altri soggetti.

1.6 Corrispondenza delle certificazioni catastali: le certificazioni catastali risultano corrispondenti ai dati indicati nella documentazione in atti.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'accesso per il sopralluogo è stato effettuato il 07.01.2022.

2.1 Descrizione complessiva esterna

L'immobile fa parte del "Fabbricato A" di un complesso condominiale costituito da due edifici e da sei annessi corpi di fabbricato esterni adibiti a box auto.

Il suddetto "Fabbricato A" è a sua volta strutturato su due scale denominate "A" e "B" formato da n°8 piani (piano terra e da ulteriori n°7 piani); al piano terra sono poste anche le cantine di pertinenza.

L'edificio è stato realizzato negli anni 1976/1978 (*fonte: dichiarazione di abitabilità*), successivamente nel 2001/2003 è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria per il restauro conservativo e ripristino delle facciate esterne.

Le condizioni generali dello stabile appaiono buone.

La struttura portante è del tipo intelaiato in cemento armato.

Le facciate sono tompagnate con tavolati ed intonaco civile per esterni.

L'accesso avviene dalla Via Edison n°9, mediante un cancello pedonale che conduce ad un ampio portico e cortile comuni con campo da tennis ed aree a verde; l'accesso carrabile avviene mediante un cancello posto sulla retrostante Via Moirano n°34.

Al piano terra dell'edificio è presente un ampio portico da cui si accede anche all'androne della scala "A", e da questo al vano scala, alla tromba ascensore, al corsello cantine e ad un secondo accesso pedonale dal retroprospetto.

Non sono presenti barriere architettoniche.

Non risultano presenti rifiuti.

L'edificio ed il complesso condominiale non sono dotati di portineria presidiata.

2.2 Descrizione interna

L'appartamento si presenta in condizioni generali di manutenzione non sufficienti.

L'esposizione avviene principalmente sul prospetto verso Sud mediante un ampio balcone coperto e limitatamente alla finestra del bagno sul prospetto verso Ovest.

L'aeroilluminazione dei locali è buona, per l'elevazione del piano, l'ampio cortile di affaccio e l'ampia sfinestratura.

Le pareti sono normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno fino ad altezza porta e nella zona cucina parzialmente nella fascia sottopensili.

Nel servizio igienico, sul soffitto e parete corrispondenti al balcone soprastante ed allo spigolo del prospetto, sono presenti macchie di muffa da umidità, presumibilmente dovute ad infiltrazioni e/o formazione di condensa all'interno della parete.

I pavimenti sono realizzati con elementi in marmo nell'ingresso-soggiorno e nel disimpegno, con piastrelle di ceramica coperte da laminato color legno (usurato) nella camera, con parquet "a quadrotti" in listelli di legno nella camera, con piastrelle di ceramica nel servizio igienico.

Gli infissi esterni sono costituiti da struttura e finitura in legno e dotati di vetrocamera, presentano alcuni difetti e necessitano di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato; la porta della camera 1^a a sx presenta dei distacchi e rotture della superficie esterna.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: citofonico; elettrico; idrico; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia autonoma a gas metano marca "Fer" e radiatori a parete; d'utenza a gas metano allacciato alla rete di distribuzione locale per l'alimentazione del piano cottura e della predetta caldaia; di climatizzazione nei locali soggiorno e camera 2^a a sx mediante pompa di calore *dual* marca "Samsung" con un'unità esterna e due unità interne.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

Il servizio igienico è attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia.

L'altezza dei locali è pari a m. 2,80.

La cantina è sita al piano terra, 5^a a sx nel corridoio cui si accede dall'androne.

Il vano è dotato di porta d'accesso in lamiera, piccola finestra, pavimento in battuto di cemento, pareti e plafone intonacati. L'altezza del locale è pari a m. 2,60.

Il vano è provvisto di punto illuminante.

2.3 Posizione del bene, caratteristiche della zona, servizi e collegamenti

L'immobile è sito nella frazione Seguro del Comune di Settimo Milanese, posta a Sud del Centro abitato, limitrofa al Comune di Milano, con vocazione prettamente residenziale circondata da attività produttive ed agricole.

Di fronte l'immobile in oggetto, sul lato opposto della via Edison, vi è un'ampia area verde con assenza di edifici alti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti alle reti di trasporto:

- di superficie: 0,25 Km. dalle fermate delle linee bus 423, 433 (via Barni);
- metropolitana: 5,7 Km. da M1 Bisceglie (servita da bus 433);
- passanti ferrov.: 7,8 km. da Rho Stazione e 9,5 km. da Milano San Cristoforo;
- autostradale: 2,8 km. dallo svincolo "Settimo Milanese" dell'A50

Tangenziale Ovest di Milano.

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile in oggetto non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

2.5 Certificato di idoneità statica

Per l'immobile in oggetto non è disponibile il Certificato di idoneità statica.

2.6 Documentazione relativa agli impianti

Per l'immobile in oggetto non è disponibile documentazione tecnica e amministrativa

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

in materia di installazione degli impianti e/o certificazioni degli stessi.

2.7 Documentazione fotografica

La presente perizia viene corredata di un adeguato numero di fotografie dell'immobile in oggetto, riportate in allegato.

3. STATO OCCUPATIVO

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dall'attuale Comproprietario e dal Figlio, nonché completamente arredato.

Nella cantina di pertinenza risultavano depositate parecchie suppellettili.

4. PROVENIENZA

4.1. Atto di provenienza: l'immobile è pervenuto agli attuali comproprietari in forza

di contratto di compravendita stipulato in data _____, rep. n° _____ racc. n° _____,

ai rogiti del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano, da potere di _____ nato a

_____ il _____ C.F. _____, _____ nata a

_____ il _____, C.F. _____, _____ nata a _____ il

_____, C.F. _____, _____ nato a _____ il _____,

_____, Registrato a Milano 5 il _____ al n° _____ serie II e

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 il _____, Reg. Gen. _____,

Reg. Part. _____. Il suddetto atto di compravendita viene allegato alla presente Perizia.

4.2. Precedenti passaggi di proprietà: nel ventennio antecedente al Decreto di apertura della Liquidazione del Patrimonio, sono intervenuti i seguenti passaggi di proprietà.

- Per la quota di $\frac{1}{2}$ di tutti i suddetti venditori: per successione in morte di

_____, nata a _____ il _____, C.F. _____

deceduta il _____ giusta denuncia di successione registrata a Monza il

_____ al n° _____ vol. _____ non trascritta, la cui accettazione tacita dell'eredità

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

risulta trascritta il _____, Reg. Gen. _____, Reg. Part. _____.

- Per la quota di ½ di _____ : acquisto con _____, per la quota di ½ ciascuno, da potere della _____ in forza di Compravendita stipulata in data _____ ai rogiti del Notaio Giuseppe Garbagnati di Rho, registrato a Rho il _____ al n. _____, mod. _____ vol. _____ e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 il _____, Reg. Gen. n. _____, Reg. Part. n. _____.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sul bene.

5.1. A carico dell'acquirente: non risultano formalità.

5.2. Che saranno cancellati a carico della Procedura al momento della vendita

- Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio del Tribunale di Milano del _____, trascritto presso l'Ufficio di pubblicità Immobiliare di Milano 2 il _____, Reg. Gen. n. _____, Reg. Part. n. _____ ;
- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Milano del _____, rep. _____, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il _____, Reg. Gen. n. _____ Reg. Part. n. _____, in favore di _____ con sede in _____, per l'importo di € _____ a garanzia del capitale di € _____, contro _____ e _____ ;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il _____, Reg. Gen. n. _____, Reg. Part. n. _____, in favore di _____ con sede in _____ per l'importo di € _____ a garanzia del capitale mutuato di € _____, contro _____ e _____.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

6. CONDOMINIO ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Condominio: lo stabile di cui fa parte l'immobile in oggetto è amministrato dallo Studio Auletta Susi con sede in Via Salvador Allende n°12, Bresso (MI), che ha fornito le seguenti informazioni:

▪ Millesimi di pertinenza appartamento:	[su 10.000]	94,061
▪ Importo annuo delle spese fisse di gestione (circa):	[€/anno]	1.730,00
▪ Importo spese straordinarie già deliberate:	[€]	---
▪ Importo posizione debitoria anno in corso (al 31/12/2021):	[€]	1.733,69
▪ Importo posizione debitoria anno precedente:	[€]	2.431,76
▪ Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e/o parti comuni:		----
▪ Problematiche strutturali:		----

Poiché i suddetti importi sono comunque oggetto di aggiornamenti e/o possibili variazioni, l'acquirente dovrà acquisire presso il Condominio le informazioni relative ad eventuali spese condominiali insolute alla data del trasferimento di proprietà, gravanti in via solidale, nonché informazioni riguardo eventuali ulteriori quote per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Il Regolamento Condominiale (fornito incompleto) viene allegato alla presente Perizia.

6.2. Altre informazioni per l'acquirente: l'Amministratore ha comunicato che in data 13.01.2022 sono stati deliberati l'approvazione dello studio fattibilità relativo alla fruizione del c.d. "Superbonus 110%" e gli incarichi di redazione del computo metrico e progettazione esecutiva degli interventi.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1. Regolarità edilizia: dall'atto di compravendita risulta che Parte venditrice ha attestato:

A) *"che ... quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di regolare*

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

*licenza edilizia rilasciata dal Comune di Settimo Milanese in data 16/07/1976,
prot.n°67/76;*

- B) *che la medesima non è oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art. 41, Legge n°47/1985;*
- C) *che l'immobile venduto non ha subito modifiche suscettibili di preventive licenze o concessioni ad edificare;*
- D) *che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla Legge 662/1996ne edilizia in sanatoria successive a tale ultima data."*

Pertanto, Parte alienante ha dato atto che l'immobile è pienamente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

In data 10.01.2022 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Settimo Milanese ed estratta copia della suddetta licenza edilizia n°67/76 del 16.07.1976 e della concessione edilizia relativa alle varianti del 02.11.1977 ed i grafici allegati, ai quali l'immobile è risultato corrispondente, salvo quanto riportato al punto 7.3.

7.2. Regolarità urbanistica: dalle previsioni del vigente P.G.T. del Comune di Settimo Milanese il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto risulta sito in area "B2" destinata a "Residenziale esistente e di completamento" (Art.16 delle Norme di attuazione).

Pertanto, l'immobile è risultato conforme alle norme urbanistiche vigenti.

7.3. Regolarità catastale: all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato conforme alla relativa planimetria catastale, salvo le seguenti modeste difformità:

- Modifica della destinazione d'uso della cucina a camera e creazione di una zona cucina nel soggiorno, senza opere.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante CILA edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con i seguenti costi:

CILA edilizia in sanatoria

- Onorario tecnico asseveratore: € 1.000,00
- Sanzione amministrativa: " 1.000,00
- **Totale:** € **2.000,00**

Variazione catastale

- Onorario tecnico (DOCFA): € 300,00
 - Sanzione amministrativa: " 100,00
 - **Totale:** € **400,00**
- Totale CILA+ Var. catastale € 2.400,00**

8. CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:

	<i>destinazione</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. omogeneizzata</i>
--	---------------------	-------------	-------------------	---------------	---------------------------

9. STIMA

9.1. Criteri di stima: la stima viene eseguita applicando i principi dell'estimo immobiliare, in particolare ricercando il *valore di mercato*, definito (IVS, 2013) come l'importo stimato al quale un'attività o una passività potrebbe essere scambiata, alla

ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"

data della valutazione, tra un acquirente e un venditore disponibili, in una libera operazione e dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuna delle parti ha agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

A tal fine, nel caso in oggetto si ritiene di adottare il *metodo comparativo diretto*, che consente di stimare il valore di un bene attraverso i prezzi di vendita di immobili comparabili per caratteristiche immobiliari e localizzazione, ponderando i valori in funzione delle caratteristiche specifiche del cespite (stato manutentivo, stato occupazionale, vetustà, ecc.). Il metodo si articola nelle seguenti fasi:

- a) reperimento di dati relativi a transazioni per beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- b) formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri immobiliari predefiniti;
- c) inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che, per caratteristiche, è più vicino.

9.2. Fonti d'informazione: i dati relativi a compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto sono stati reperiti presso le seguenti fonti:

- a) AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca Dati delle Quotazioni immobiliari - 1° semestre 2021

Provincia di Milano, Comune di Settimo Milanese, Zona D1-Periferica/PERIFERIA con destinazione Residenziale.

Nella suddetta Banca Dati sono raccolti dall'Agenzia delle Entrate i prezzi di compravendita rilevati per il periodo di riferimento, tipologia immobiliare e stato conservativo, all'interno di zone omogenee per le caratteristiche del mercato immobiliare (*c.d. zone OMI*) in cui l'Osservatorio suddivide il territorio.

Le suddette Quotazioni sono riportate nel seguente prospetto.

**ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"**

	<i>tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>valore min</i>	<i>valore max</i>
▪	Abitazioni di tipo economico	ottimo	1.450	1.650
▪	Abitazioni di tipo economico	normale	1.200	1.450

b) RICERCHE PRESSO SITI SPECIALIZZATI

Sono state consultate le banche dati dei seguenti siti specializzati:

- Il Borsino Immobiliare;
- Immobiliare.it.

c) RICERCHE SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Sono state reperite, mediante ricerche sul mercato immobiliare, quotazioni di altri immobili proposti in vendita, analoghi a quello in oggetto e siti nella medesima zona.

9.3. Indicazione del più probabile valore di mercato

Il valore ricercato risulta dall'applicazione della seguente formula:

$$V = C \times V_m \times K \qquad \text{in cui:}$$

- V [€]: più probabile valore di mercato del bene;
- C [m²]: consistenza commerciale del bene;
- V_m [€/m²]: valore di mercato individuato del bene. Tale valore, inserendo l'immobile da valutare nella suddetta scala dei prezzi, viene ritenuto corrispondente a: **1.400 €/m²**;
- K [ad.]: coefficiente unico che tiene conto delle caratteristiche territoriali, tecnico-costruttive, impiantistiche, manutentive, igienico-sanitarie, di vetustà, ecc. del bene, come rilevate all'ispezione peritale.

Nel caso in oggetto viene posto K = **1,07**.

Applicando la suddetta formula, risulta il valore di stima sotto riportato:

$$V = 78,3 \times 1.400 \times 1,07 = 117.293,40 \text{ €}$$

Diconsi Euro centodiciassettemiladuecentonovantatré/40.

ALLEGATO 4 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.69/2021 E 79/2021 (Riunite)
COPIA "PRIVACY"

9.4. Adeguamenti e correzioni di stima:

▪ Valore di stima:	€	117.293,40
▪ assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):	"	5.864,67
▪ spese per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene:	"	2.400,00
▪ spese condominiali insolute nel biennio (<i>art.63, comma 4°, disp. att. c.p.c.</i>):	"	<u>4.165,45</u>
▪ Valore decurtato:	€	104.863,28
ed, in cifra tonda:	€	105.000,00

Diconsi Euro centocinquemila/00.

10. ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale, stralcio ortofotocarta, stralcio P.G.T.
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie dell'immobile
- 4) Copia privacy dell'elaborato di stima
- 5) Visura catastale
- 6) Regolamento condominiale

Milano, lì 04.03.2022.

Il Perito

Geom. Claudio Magnani