
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. 1350/16

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 04.07.2018 ore 12.15

Giudice Dott.: SSA CATERINA TRENTINI
Custode Giudiziario: AVV. F. FROJO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
C.F. LCCSFN72H43E6480 - P.Iva 02666370963

con studio in Parabiago, Via Rosmini 5/C- telefono:

0331.1745013

cellulare: 3476415553

telefono e fax: 03311745013

email: archstefanialucchini@libero.it

**Beni in Milano (MI), Via G. Ripamonti, 209 -Edificio interno scala A-
-Lotto 001-**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Rge 1350/2016

Creditore Procedente: **OMISSIS**
Creditore Intervenido: **NESSUNO**
Creditore iscritto non Intervenido: **NESSUNO**

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

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

SI

Nota perito=si segnala che la Sig.ra OMISSIS è deceduta in Andria il 26.10.2016

A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano, Via G. Ripamonti al civico n. 209;

Trattasi **attualmente** di **unità immobiliare** con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 4 locali con cucina doppi servizi ed accessori, posti al piano quarto. In abbinamento all' unità è presente al piano seminterrato -fuori terra- un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **190,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato alla Sig.ra OMISSIS nata ad Andria il 26.11.1959 CF= =====

Descrizione:

foglio 608 mappale 293 subalterno 10, Z.C. 3;categoria A/2, classe 9, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 182mq; (totale aree escluse aree scoperte 177mq) posto al piano 4-S1, rendita: € 1.470,61

Coerenze dell' unità abitativa come da atto notarile:

a nord appartamento di proprietà di terzi e vano scale; ad est e ovest cortile; a sud appartamento proprietà di terzi;

Coerenze della cantina come da atto notarile:

a nord e sud parti comuni; ad est cantina di proprietà di terzi; ad ovest cantina proprietà di terzi;

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

A.1 Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Milano, Via G. Ripamonti al civico n. 209;

Trattasi **attualmente** di locale box ad uso autorimessa, collocato in corpo staccato rispetto all'unità abitativa.

Posto al piano seminterrato -fuori terra- sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 12,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata ad Andria il 26.11.1959 CF= =====

Descrizione:

foglio 608 mappale 294 subalterno 15, Z.C. 3;categoria C/6, classe 8, consistenza 12mq, Superficie Catastale 12mq, posto al piano S1, rendita: € 81,81.

Coerenze del box/posto auto come da atto notarile:

a nord box proprietà di terzi; ad est confine della proprietà; a sud box proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano, Via G. Ripamonti al civico n. 209;

Trattasi **attualmente** di **unità immobiliare** con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 4 locali con cucina doppi servizi ed accessori, posti al piano quarto. In abbinamento all'unità è presente al piano seminterrato -fuori terra- un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **190,00**

Caratteristiche zona:	residenziale
Servizi della zona:	sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, attività commerciali/terziarie ai piani terra dei fabbricati
Collegamenti pubblici (km):	collegamenti urbani tram 24-34 verso Rogoredo
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata dai famigliari della debitrice. –allegati certificati anagrafici-morte, stato di famiglia- estratto per atto di matr.-

Dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non è emerso nessun contratto d'affitto registrato in capo al debitore esecutato in qualità di dante causa. I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 10 anni a favore di **OMISSIS contro la Sig.ra OMISSIS**, in forza di atto a firma della Dott.ssa OMISSIS (Notaio in Milano) in data **06.03.2002** al Rep. 89096; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 13.03.2002 ai nn. 18073/3327

importo ipoteca: Euro 412.000,00

importo capitale: Euro 206.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 15 anni a favore di **OMISSIS SPA contro la Sig.ra OMISSIS**, in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) in data **30.01.2006** al Rep. 224705/25747; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 13.03.2002 ai nn. 18073/3327

importo ipoteca: Euro 720.000,00

importo capitale: Euro 360.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro la Sig.ra OMISSIS** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data

18.05.2016 al Rep. Gen. N. 25264; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 07.02.2013 ai nn. 13066/9118
Riferito limitatamente a: corpo unico

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

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

PREMESSA:

si segnala che la scrivente non avendo documento attestate il progetto grafico depositato in allegato alla domanda di autorizzazione di asseverazione ex art. 83 del 2001 evidenzierà qui di seguito le difformità riscontrate sulla base alla documentazione della licenza edilizia n. 770/76

Dalle planimetrie approvate (770/76) dal confronto delle stesse con il rilievo eseguito in loco si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE:

PREMESSA:

si segnala che l'unità è stata completamente ristrutturata nel suo interno con una totale demolizione e ricostruzione dei tavolati apportando così una rinnovazione nella disposizione distributiva degli stessi e diversa destinazione d'uso.

Dovranno essere pertanto verificati le normative igienico sanitarie e comunali nel rispetto dell'attuale R.E.

Nello specifico si rileva:

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione dei locali
- sulla tavola di autorizzazione non vengono completamente quotate le aperture finestrate, pertanto non è possibile un raffronto dei rapporti RAI
- risulta tamponato dall'interno l'ingresso dal vano scala per l'accesso al locale cucina
- presenza di controsoffitti con corpi illuminanti
- presenza di piccolo gradino in lavanderia/locale tecnico
- da accertare con perizia statica le eventuali modifiche alle parti strutturali oggi risultate con diversa conformazione.
- sono stati creati due locali bagno, di cui uno pertinenziale alla stanza da letto matrimoniale oltre ad un locale lavanderia in posizione del tutto diversa rispetto allo stato concesso; dovranno essere presentati i progetti degli scarichi e relativi allacciamenti fognari anche in base alle attuali normative della invarianza idraulica.

Si segnala:

- presente collegamento per cappa cucina a gas da verificare se presente foro predisposizione in parete

IMPORTANTE

- il primo bagno- quello circolare- **risulta cieco** presente ventilazione forzata; si precisa che data la conformazione del locale, la presenza degli elementi sanitari e dell'arredo non si è potuto procedere ad un rilievo preciso. Pertanto dovrà essere rilevata e verificata la superficie in rapporto alle attuali normative comunali ed igienico sanitarie, anche per la verifica/accertamento della regolarità dell'areazione artificiale per il primo bagno .

- presenza di travi ribassate (cassonetti per infilaggio impianti)

- si rileva circa un'altezza che varia da locale a locale di cm 231/288/286/ 240/258 /275 in virtù dei cm 290 segnalati nella tavola di sezione

- **dovrà essere presentata se necessaria, per l'amministrazione comunale, la richiesta per l'aggiornamento del certificato di agibilità corredata da tutta la documentazione necessaria.**

LOCALE CANTINA E BOX:

PREMESSA:

l'elaborato grafico allegato alla relazione di 3 visite risulta solo minimamente quotato pertanto non è possibile evidenziare nello specifico particolari difformità, tuttavia per quanto si è potuto analizzare si segnala:

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate
- si rileva un'altezza di cm 308 c. in virtù dei cm 310 segnalati nella tavola di sezione-per il locale cantina-

Non rinvenuta nessuna tavola di sezione per il locale box nel quale si evince un'altezza di circa cm 222

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

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

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di un completo rinnovamento nell' assetto distributivo, come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare parti comuni è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione)

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

Nota:

si segnala che a seguito della completa ristrutturazione edilizia dell' anno 2001/2002 dell'unità la planimetria catastale non è mai stata aggiornata.

Unità Immobiliare con cantina:

scheda catastale presentata il 18.12.1968 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. O-N 1674637 PROT N. 10819

Unità Immobiliare box/autorimessa:

scheda catastale presentata il 18.12.1968 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. O-N 1674598 PROT. N. 10857.

Nota perito=

Non presente elaborato planimetrico

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

UNITÀ IMMOBILIARE :

PREMESSA:

si segnala che l' unità è stata completamente ristrutturata nel suo interno con una totale demolizione e ricostruzione dei tavolati interni apportando così una totale rinnovazione nella disposizione distributiva degli stessi e diversa destinazione d'uso.

Nello specifico si rileva:

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione dei locali
- risulta tamponato dall'interno l'ingresso del vano scala per l'accesso al locale cucina
- presenza di controsoffitti con corpi illuminanti
- presenza di piccolo gradino in lavanderia/locale tecnico
- presenza di travi ribassate (cassonetti per infilaggio impianti)

Si segnala:

- si rileva circa un'altezza che varia da locale a locale di cm 231/288/286/ 240/258 /275 in virtù dei cm 290 segnalati nella planimetria catastale
- da aggiornare le coerenze

LOCALE CANTINA/BOX

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate
- si rileva circa un'altezza 308 in virtù dei cm 310 segnalati nella planimetria catastale
- si rileva circa un'altezza 222 in virtù dei cm 230 segnalati nella planimetria catastale
- da aggiornare le coerenze per entrambe le unità

Regolarizzazione:

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

Costo professionista: € 800,00

Nota perito: le visure sono correttamente intestate alla debitrice esecutata (non avendo presentato, nessuna accettazione di eredità/ dichiarazione di successione dei chiamati all'eredità a seguito del suo decesso) sull'estratto di mappa il bene è identificato.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 4.472,25

Preventivo gestione ordinaria 01.04.17-31.03.18

Spese straordinarie annue di gestione immobile:

si segnala di prendere visione del verbale di assemblea

straordinaria per i lavori di ristrutturazione facciate.

Spesa pro quota circa € 33.425,00 come segnato dall'amministrazione condominiale –mail allegata-

Nota perito: sul punto verificare eventuali aggiornamenti per costituzione impresa appaltante ed inizio lavori.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 21.330,78

Dall'estratto contro inviato non risultano saldate

le quote 17/18 della gestione ordinaria

e la prima rata della gestione ordinaria 18/19

Cause in corso: non conosciute

Regolamento del condominio: allegato

Riferito limitatamente a corpo unico.

Dall'atto di compravendita si evince: “ alle porzioni su descritte compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti , parti e spazi comuni nello stabile di cui fanno parte in ragione di 22,601 millesimi per l appartamento e 0,773 millesimi per il box; nonché 1,139 /48 di comproprietà indivisa dei locali descritti nel primo comma dell'art. 2 del regolamento di condominio ”.

Nota perito= si segnala fra i documenti inviati dall'amministrazione condominiale i contratti d'affitto su beni di proprietà condominiale -in allegato anche la tabella con i relativi importi delle rendite catastali pro quota-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig.ra OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

(in regime di separazione dei beni)

La Sig.ra OMISSIS ha acquistato il bene dai Sigg. OMISSIS -OMISSIS in forza di atto di compravendita **in data 06.03.2006** al Rep n. 89095/14961 a firma della Dott.ssa OMISSIS (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 13.03.2002 ai nn. 18072/12577

Proprietario per la quota 1/1 dal 06.03.2006 al decesso del 26.10.2016;

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito= si segnala che non è stata presentata/trascritta alcuna dichiarazione di successione /accettazione di eredità da parte dei chiamati all'eredità

6.2 Precedenti proprietari:

I Sigg. OMISSIS -OMISSIS hanno acquistato il bene dalla OMISSIS in forza di scrittura privata **in data 09.02.1971** al Rep n. 245312 a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Milano);registrato a Milano il 25.02.1971 al n. 3866 serie 6; trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 02.03.1971 ai nn. 16031/13033.

Proprietario per la quota 1/1 dal 09.02.1971 al 06.03.2006

Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di provenienza (notaio OMISSIS) si evince: “ *concessione edilizia n. 90378/1640 del 1965 rilasciata il 14.10.1965; box ed autorimesse private in base alla licenza n. 216948/23556/1965 rilasciata dal comune di Milano il 17.11.1965 ;*

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

P.E 334/1965 LICENZA EDILIZIA per lavori di: Nuova costruzione fabbricato B- ad uso civile abitazione; Intestata alla OMISSIS ; Prot. n. 318 del 29.01.1965

Tra i documenti ed elaborati grafici visionati e riprodotti in foto si segnala:

- Domanda

Diniego del 24.02.1965 con prescrizioni

Riferito limitatamente a: edificio B via Ripamonti n. 207 (edificio in cui insiste i beni oggetto di relazione) –edificio interno-

P.E 2379/1965 atti 90378/1640 LICENZA EDILIZIA per lavori di: Costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione, con annesse autorimesse e recinzione della proprietà.

Intestata alla OMISSIS; prot. del 14.10.1965

Tra i documenti ed elaborati grafici visionati e riprodotti si segnala:

-domanda non presente

- presente solo elaborato grafico pianta piano seminterrato-box e cantine del 29.07.1965(in difformità)

Nota perito= vano cantina in oggetto non rintracciabile nell'elaborato

Rilascio Licenza per opere edilizie in data 14.10.1965

Relazione di terza visita con verbale di sopralluogo del 04.07.1972

Riferito limitatamente a: edificio B via Ripamonti n. 207 (edificio in cui insiste i beni oggetto di relazione) edificio interno-

P.E 770/1976 atti 218921/15711/73 LICENZA EDILIZIA per lavori di: Modifiche planivolumetriche, interne e di facciata e nuova disposizione dei box, a variante delle opere autorizzate il 14.10.1965 con licenza n. 2379. Intestata alla OMISSIS ; del 10.05.1976

Tra i documenti ed elaborati grafici visionati e riprodotti si segnala:

-domanda non presente

-elaborati grafici, non presente tavola piano seminterrato box e cantine

QUESTA TAVOLA- l'unica- CON TIPO AGGIORNATO AL 04.07.1972 VIENE RINVENUTA ALLEGATA AL VERBALE DI TERZA VISITA. (rappresentante il piano seminterrato) dalla stessa però non viene apposto il timbro licenza edilizia n. 770

Altra considerazione:

quanto rappresento sulla la tavola che reca timbro 04.07.72 risulta essere il medesimo, in stralcio, rappresentato sull' elaborato grafico allegato all'atto di provenienza.

Rilascio Licenza per opere edilizie in data 10.05.1976

Riferito limitatamente a: edificio B via Ripamonti n. 207 (edificio in cui insistono i beni oggetto di relazione) edificio interno-

P.E 117691/1977 COMUNICAZIONE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA per lavori di: Manutenzione di facciate, balconi e terrazzi. Intestata all'amministrazione condominiale Sig. OMISSIS; prot. del 04.08.1977 n. 11729.

Tra i documenti visionati e riprodotti si segnala:

- comunicazioni condominiali/comune del 11.03.77/17.06.1977

- comunicazione lavori e riproduzioni fotografiche

Riferito limitatamente a: edificio B via Ripamonti n. 207 (edificio in cui insiste i beni oggetto di relazione) edificio interno-

RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' -comunicazione inviata dal Comune di Milano con lettera del 31.08.2001 atti n. 30.835/5667/72

RILASCIO AGIBILITA' A DECORRERE DAL GIORNO 27.08.2007

Riferito limitatamente a : edificio corpo interno

IMPORTANTE:

Nota perito= si segnala che l' occupante familiare ha fornito in stralcio copia di documentazione di rilascio per autorizzazione di lavori per opere interne datati 2001. Tale documentazione, richiesta dalla scrivente, non ha avuto nessun riscontro presso gli uffici comunali -in allegato attestazione negativa- di Via Bernina (l ufficio di zona 5 ha riferito telefonicamente al perito che la pratica è stata protocollata al consiglio di zona 5 ma poi trasferita in Pirelli oggi Bernina).

PG 4.667/115/2001 DEL 17.12.2001 RELAZIONE ASSEVERATA ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 del R. E. per lavori di: Diversa organizzazione interna . I lavori consistono in:

-demolizione e ricostruzione di tavolati

-rifacimento di pavimenti e rivestimenti

-nuovi apparecchi igienico sanitari

Intestata al Sig. OMISSIS; Prot. n. 5554/2001 del 17.12.2001

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda di relazione asseverata

- Copia elaborato grafico

Nota perito= sul punto si segnala che la tavola rinvenuta per gentile collaborazione del progettista è un elaborato grafico steso su foglio da lucido -no copia cartacea-, quindi privo di una comprovante prova di protocollo;

la scrivente solo a titolo informativo e non per attestazione progettuale, per completezza di indagine lo allega alla presente relazione-

- Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale pg n. 4633.176/03 del 05.02.2003;

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

A.

Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare con accessori sita in Milano, Via G. Ripamonti al civico n. 209;

Trattasi **attualmente** di **unità immobiliare** con accessori facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 4 locali con cucina doppi servizi ed accessori, posti al piano quarto. In abbinamento all' unità è presente al piano seminterrato -fuori terra- un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **190,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestato alla Sig.ra OMISSIS nata ad Andria il 26.11.1959 CF= =====

Descrizione:

foglio 608 mappale 293 subalterno 10, Z.C. 3; categoria A/2, classe 9, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 182mq; (totale aree escluse aree scoperte 177mq) posto al piano 4-S1, rendita: € 1.470,61

Coerenze dell' unità abitativa come da atto notarile:

a nord appartamento di proprietà di terzi e vano scale; ad est e ovest cortile; a sud appartamento proprietà di terzi;

Coerenze della cantina come da atto notarile:

a nord e sud parti comuni; ad est cantina di proprietà di terzi; ad ovest cantina proprietà di terzi;

L'unità immobiliare è parte un edificio residenziale di datata realizzazione (su iniziativa privata) oggetto a breve di un' importante intervento di manutenzione straordinaria. Il fabbricato è identificato con il civico 209 di Via G. Ripamonti collocato internamente alla corte (nostro rif. scala A-fabbricato interno) ; Si segnala che l unità in oggetto nell'anno 2002 circa ha subito un importante ristrutturazione interna. **Particolari pregi:** il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi discretamente ampi, con scelte architettoniche e di rifinitura in generale di ottima qualità .

Non presente nessuna certificazione di conformità impianti-dichiarazione di rispondenza.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	170,00	1,00	2.400,00
Balconi (2)	Sup. reale lorda	20,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	190,00	Mq equivalenti 176,00 175,00ARR	
Locale cantina	A CORPO	====	====	

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

Pavimento: materiale: presente rivestimento in ceramica
Pareti: materiale: intonacate e tinteggiate
Porta: presente: in lamiera
Accessori: tipologia: solo punto luce , no presa di corrente
Solaio: tipologia: =====

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

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: non verificabile –
Strutture verticali: materiale/tipologia: non verificabile
Travi: materiale: non verificabile

<i>Solai:</i>	tipologia: non verificabile
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: non verificabile
<i>Scale:</i>	tipologia: presente scala condominiale
<i>Balconi:</i>	tipologia: presenti n. 2, rivestimenti in marmette rosse, parapetto in ferro e vetro
<i>Gronde:</i>	materiale: non verificato
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente cancello carraio e pedonale. Presente il servizio di portierato
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta semplice, doppia – a battente in alluminio, doppi vetri; protezione: tapparelle automatizzate, materiale: pvc. Non verificata la funzionalità-, zanzariere e tende parasole non posate. Presenza di alcuni serramenti a basculante
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente/scrigno, materiale: legno -vetro
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non verificato, materiale: non verificato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonaco, tipo klinker
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: balconi con pavimentazione da ristrutturare Insieme a frontalini e parapetti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica/gress/parquet
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati con controsoffitti e corpi ill.ti
<i>Pareti interne</i>	materiale: tinteggiate
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>bagno</u> altezza rivestimento 240 cm c., materiale: piastrelle ceramica /gress presenti su tutti i lati; attualmente in cucina presenza di isola per lavello e cucina a gas il resto delle pareti presente arredo e porzioni in alzata di alluminio. l'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, materiale: blindata
<i>Scale (interna):</i>	tipologia: non presente
<u>Impianti:</u>	tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: ove presente predisposizione volumetrico come riferito dalla proprietà –non accertato-
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente
<i>Termico:</i>	tipologia: presente sistema di riscaldamento centralizzato con serpentina a plafone ;
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente – da verificare alloggiamento lavatrice/bombola accumulo acqua sanitaria Presenza di bombolone per accumulo acqua sanitaria
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente; tensione: non verificata; impianto da verificare
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non accertata la tipologia se comunale/o con fossa biologica
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: presente come riferito dalla proprietà, non accertato dal perito
<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 <i>procedura esecutiva singola</i> , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.1

A.1 Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Milano, Via G. Ripamonti al civico n. 209;

Trattasi attualmente di locale box ad uso autorimessa, collocato in corpo staccato rispetto

all'unità abitativa .
Posto al piano seminterrato –fuori terra- sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di mq 12,00.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata ad Andria il 26.11.1959 CF= =====

Descrizione:

foglio 608 mappale 294 subalterno 15, Z.C. 3; categoria C/6, classe 8, consistenza 12mq, Superficie Catastale 12mq, posto al piano S1, rendita: € 81,81.

Coerenze del box/posto auto come da atto notarile:

a nord box proprietà di terzi; ad est confine della proprietà; a sud box proprietà di terzi.

Nota perito= il locale presenta evidenti porzioni murarie con umidità e muffa.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale box	A corpo	A corpo	=====	=====

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne LOCALE BOX

Pavimento: materiale: battuto di cemento
Pareti: materiale: intonacate con umidità
Porta: non presente: basculante in lamiera da manutentare
Accessori: tipologia: punto luce senza presa di corrente –impianto da verificare-
Solaio: tipologia: non verificato
Nota perito:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori 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 confino 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

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con gli accessori sono da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1/3, Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Milano-Consiglio di Zona 5, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano 1° sem 2017 n. 51; O.M.I. - non quotato nello specifico il residenziale per la zona di riferimento-Osservatorio del Mercato Immobiliare; studio amministrativo condominiale: OMISSIS 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.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori	190,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00
A.1Locale box/autorimessa	A corpo		
Totali:		€ 420.000,00	€ 420.000,00 € 420.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 20.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.500,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 400.000,00

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:

€ 394.500,00

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

-Spese ordinarie Condominio 17/18= € 4.500,00c

-Spese ordinarie Condominio 16/17 (importo consultivo)= € 4.600,00c

(valore arrotondati leggermente per eccesso/difetto)

Totale =€ 9.100,00

€ 385.400,00

Parabiago, 30.06.2018

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini

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

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

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio certificato di morte del debitore+estratto di matr. -stato di famiglia/occupante
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati in allegato attestazione negativa
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio Tecnico del comune di Milano e Consiglio di Zona: rilascio pratiche edilizie allegate -attestazione di ricerca negativa dal Consiglio di Zona per pratica di Asseverazione art. 83
- Copia Relazione di asseverazione rilasciata in copia dal familiare occupante

- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. ssa OMISSIS) Prodotto dal perito
- 5) Copia atto provenienza (Dott. OMISSISi) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 8) Estratto di mappa
- 9) Visura aggiornata
- 10) Planimetria 2
- 11) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 12) Lettera di trasmissione alle parti


