
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

MILANO

contro

S.

N. Gen. Rep.3404/14 riunita alla 121/18
data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 12.02.2019 ore 12.30

Giudice Dott.: SSA GALIOTO
Custode Giudiziario: SIVAG MILANO

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 Balducci, 78
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Rge 3404/2014**

Creditore Procedente: _____

Creditore Iscritto Interventuto: _____

Creditore Interventuto: _____

Creditore iscritto non Interventuto: **NESSUNO****Rge 121/2018**

Creditore Procedente: _____

Creditore Interventuto: _____

Creditore iscritto non Interventuto: _____

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. _____ unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra _____ di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;

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 secondo. In abbinamento è presente al piano seminterrato un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **135,00** (1)**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata al Sig. _____ nato a Locate di _____ il _____
ed alla Sig.ra F. _____ nata _____
il 26.06.1947.

Descrizione:

foglio 131 mappale 44 subalterno 33, Z.C. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 134 mq; (totale aree escluse aree scoperte 128mq) posto al piano 2-S1-scala 3-, rendita: € 1.040,66

Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:

a nord enti comuni e giardino; ad est enti comuni e giardino; a sud enti comuni e sub. 34; ad ovest enti comuni e cortile;

Coerenze della cantina:

a nord sub. 39, ad est corridoio comune, a sud sub. 43 . ad ovest sub.82 ed enti comuni.

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 500/1000 al Sig. _____ unità immobiliare sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra _____ di unità immobiliare sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;

Trattasi attualmente di locale box ad uso autorimessa, parte del fabbricato ove insiste l'unità residenziale.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di mq **48,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. _____ nato a _____ il _____

il _____ alla Sig.ra _____ nata a _____

Descrizione:

foglio 131 mappale 44 subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza 48mq, Superficie Catastale 48mq, posto al piano S1, rendita: € 347,06.

Coerenze del box/posto auto come da atto notarile: da nord in senso orario

A nord proprietà di terzi; ad est sub.69; a sud enti comuni e sub. 67, ad ovest 322

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. _____ unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra _____ di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;

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 secondo. In abbinamento è presente al piano seminterrato un vano cantina

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **135,00**

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	sufficienti nel quartiere Bovisa: scuole elementari, medie, asilo; supermercato e negozi al dettaglio; farmacia; ospedale Niguarda nelle vicinanze; stazioni di Polizia e Carabinieri; uffici del Comune; biblioteca la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali all'interno del quartiere Bovisa, sezione distaccata del Politecnico di Milano, facoltà di Architettura e Design
Collegamenti pubblici (km):	Bovisa FNM, autobus linea 82-92 e tram linea 2 che collegano il quartiere Bovisa verso il centro di Milano
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata dai debitori eseguiti con la famiglia (certificati anagrafici allegati). Tuttavia, dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti in essere intestati ai debitori in qualità di dante causa. Il bene verrà valutato giuridicamente libero.

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 Fondiario della durata di 10 anni a favore di I _____

SPA contro i Sigg. _____ Forza di atto a firma della Dott.ssa Boschetti Annalisa (Notaio in Milano) in data 08.01.2008 al Rep. 572/316; registrato a Milano 22.01.2008 n. 1919 serie 1T; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 23.01.2008 ai nn.

4832/968
importo ipoteca: Euro 225.000,00
importo capitale: Euro 150.000,00
Riferito limitatamente a: **foglio 131 mappale 44 subalterno 33**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di _____
ontro il Sig. _____
notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 02.10.2013 al Rep. Gen. N. 18314;
trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in
data 11.12.2013 ai nn. 60745/44890

Riferito limitatamente a: **foglio 131 mappale 44 subalterno 68 quota di 1/2**
si segnala che nella procedura rge 1817/13 che ha generato il su citato pignoramento
è intervenuta Equitalia Nord Spa

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di _____
ntro i Sigg. _____

_____ notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 24.10.2014 al Rep. Gen. N.
21643; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Milano1 in data 29.04.2015 ai nn. 22400/16134

Riferito limitatamente a: **foglio 131 mappale 44 subalterno 33**
RGE 3404/14

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di _____

_____ notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 11.01.2018 al Rep. Gen. N.
813; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1
in data 07.03.2018 ai nn. 17573/12129

Riferito limitatamente a: **foglio 131 mappale 44 subalterno 68**
RGE 121/18

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri Oneri:*

Atto di Intervento rge 3404/14: a favore di _____
Sigg. _____ **contro i** _____
depositato in atti in data 12.12.2016 per un importo di
€54.110,73

Riferito limitatamente a: **foglio 131 mappale 44 subalterno 33**

Atto di Intervento rge 3404/14: a favore di _____
tro la Sig. ra _____ depositato in atti in data
19.12.2016 per un importo di €55.536,44

Riferito limitatamente a: **foglio 131 mappale 44 subalterno 33**

Atto di Intervento rge 3404/14+121/18: a favore di _____
ontro i Sigg. _____ depositato
in atti in data 28.06.2018 per un importo di € 23.514,53

Riferito limitatamente a: **foglio 131 mappale 44 subalterno 68/33**

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

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

Non essendo pervenuta nessuna pratica edilizia le difformità sotto segnalate sono
state evidenziate dal confronto dello stato dei luoghi con la scheda catastale di
impianto presente in banca dati (del 19.01.1987)

UNITA' IMMOBILIARE:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:
- difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione d'uso dei locali
- presente porzione di controsoffitto all' ingresso ad altezza cm 254 c. da pavimento.
- in soggiorno presenza di parete in legno e vetro a tutta altezza

- presenza di gradino nel bagno vasca con altezza cm 21 c. (per tutta la porzione interessata l'altezza del locale bagno risulta inferiore ai cm 270)
- presenza di lavatoio e lavatrice nel bagno doccia
- presenza di oggetto cm 140 c. e cm 163c sui balconi, dovranno essere verificati i RAI per la maggior ampiezza
- dovranno essere verificati i RAI del soggiorno per la porzione libera dal controsoffitto posato ad altezza 254 cm c. dal pavimento.
- si segnala luce porta bagno vasca cm 075*210
- non visionato presenza foro cappa per il collegamento alla cucina a gas
- diverso posizionamento delle aperture finestrate
- posa di porte a battente, scomparsa e libro

Si segnala:

- si rileva un'altezza che varia da locale a locale di cm 281/280/278 in virtù dei cm 2.90 segnalati sulla scheda
 - **a seguito di regolarizzazione edilizia per l'unità in oggetto dovrà essere eventualmente accertato la necessità di presentare un aggiornamento del certificato di agibilità (corredato da tutta la documentazione necessaria) oggi**
- Segnalazione Certificata di Agibilità**

CANTINA:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:
- difformità murarie, crepe sulle murature orizzontali e a soffitto
- presenza di grata sopra alla porta di ingresso
- presenza di umidità
- si rileva un'altezza di cm 260 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano difformità anche nella disposizione muraria delle parti comuni)

LOCALE BOX/AUTORIMESSA:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva
- difformità murarie, diversa consistenza/disposizione del locale
- presenza di trave ribassata ad ha 245 cm dal pavimento
- si rileva un'altezza di cm 256 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano porzioni di muratura ammalorate alle parti comuni, con in evidenza struttura in ferro)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Regolarizzazione:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

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

Costo professionista: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 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 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) 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:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 19.01.1987 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 50015.

unità immobiliare box/autorimessa:

scheda catastale presentata il 19.01.1987 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 50015.

Non presente elaborato planimetrico

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

UNITA' IMMOBILIARE:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:
- difformità murarie, difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione d'uso dei locali
- presente porzione di controsoffitto all' ingresso ad altezza cm 254 c. da pavimento.
- in soggiorno presenza di parete in legno e vetro a tutta altezza
- presenza di gradino nel bagno vasca con altezza cm 21 c. (per tutta la porzione interessata l'altezza del locale bagno risulta inferiore ai cm 270)
- presenza di lavatoio e lavatrice nel bagno doccia
- presenza di oggetto cm 140 c. e cm 163c sui balconi, dovranno essere verificati i RAI per la maggior ampiezza
- dovranno essere verificati i RAI del soggiorno per la porzione libera dal controsoffitto posato ad altezza 254 cm c. dal pavimento.
- si segnala luce porta bagno vasca cm 075*210
- non visionato presenza foro cappa per il collegamento alla cucina a gas
- diverso posizionamento delle aperture finestrate
- posa di porte a battente, scomparsa e libro

Si segnala:

- si rileva un'altezza che varia da locale a locale di cm 281/280/278 in virtù dei cm 2.90 segnalati sulla scheda

CANTINA:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva:
- difformità murarie, crepe sulle murature orizzontali e a soffitto
- presenza di grata sopra alla porta di ingresso
- presenza di umidità
- si rileva un'altezza di cm 260 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano difformità anche nella disposizione muraria nelle parti comuni)

LOCALE BOX/AUTORIMESSA:

- non è possibile rilevare eventuali difformità di quote dato che la scheda catastale non è quotata, tuttavia si rileva
- difformità murarie, diversa consistenza/disposizione del locale
- presenza di trave ribassata ad ha 245 cm dal pavimento
- si rileva un'altezza di cm 256 in virtù dei cm 2.70 segnalati sulla scheda (si rilevano porzioni di muratura ammalorate alle parti comuni, con in evidenza struttura in ferro)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Regolarizzazione:

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

- dovranno essere aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 800,00

Nota perito: le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Si dovrà accertare l' eventuale diverso civico se presente per l' ingresso carraio al box. Da precisare in visura la corretta denominazione della scala di accesso all'unità oggetto di relazione se n. 3 o C (come riferito dalla proprietà)

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 17/18: Anno Solare 01.01.2018-31.12.2018	€ 2.609,72
Spese straordinarie annue di gestione immobile già deliberate ma in parte non ancora scadute al momento della perizia	non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da prospetto pervenuto:	
Cong. Stra ascensore scala A	€ 122,62
Conguaglio 2017:	€ 23.450,28
Risanamento facciate e corsello box:	€ 4.747,30

Cause in corso: nessuna come da prospetto allegato alla data del 01.08.2016

Regolamento del condominio: allegato

MILLESIMI= 26.2300 SU MILL.SE 1015/7700 APP.TO+BOX

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Sigg.

CIASCUNO

la quota di 500/1000 di piena proprietà PER

I Sigg. _____ (Milano) in forza di scrittura privata in data 15.04.1987 al Rep n. 48858 a firma della Dott.ssa Todisco (notaio in Milano);registrato a Milano in atti privati il 04.05.1987 al n. 25365; trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 13.05.1987 ai nn. 23539/16431.

Proprietari dal 15.04.1987 ad oggi:

Riferito limitatamente a: corpo unico

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente la

_____ acquistato l'area in forza di scrittura privata in data 26.11.1981 al Rep n. 532069 a firma del Dott. Marcello Schiavo (notaio in Milano); registrata a Milano in atti privati in data 11.12.1981 al n. 60794 serie 2; trascritto alla Conservatoria di Milano1 in data 14.12.1981 ai nn. 43040

Proprietario per la quota 1/1 dal 26.11.1981 al 15.04.1987

Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: *"la parte venditrice dichiara di avere fatto costruire l' edificio, in appoggio alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Milano in dat 02.08.1984*

al n. 000352 atti- 150883/30689/82, e successiva variante in data 01.04.1987 al n. 197 atti 90580/28422/86 ed in seguito a demolizione di edificio autorizzata dal comune di Milano in data 17.02.1984 n. 000005 atti n. 197256/34305/82"

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano in base alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione:

P.E. 160783/5789/82 Concessione per opere edilizie per lavori di: Demolizione totale di fabbricati esistenti. Intestata alla _____ ai Prot. del 12.07.1982 prot 160783

Tra i documenti fotografati, fra gli altri si segnala:

- Domanda
 - Relazione tecnica
 - **Rilascio autorizzazione edilizia 17.02.1984 con prescrizioni**
- Riferito limitatamente a corpo unico

Si segnala come da documentazione già in atti -relazione stato documentale del 16.11.2017- che le pratiche edilizie :

- C.E. del 02.08.1984 n. 352 atti 150883/30689182
- VAR. alla C.E. del 1/04/1987 n. 187 atti 90580/28422186

Non sono state rintracciate dall'ufficio visure, di conseguenza è stata richiesta dalla scrivente il rilascio della relativa attestazione di ricerca negativa ad oggi purtroppo senza riscontro.

RICHIESTA AGIBILITÀ in data 03.11.2008 a firma del rappresentante della società 58857/2008

ALLEGATI:

- relazione di certificato di colludo
- dichiarazione del progettista
- elenco unità immobiliari
- dichiarazione di fine lavori

Non rinvenuto nel fascicolo:

- dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile ed autorimesse
- domanda presentata al Comando dei Vigili del Fuoco
- copia domanda presentata al Comando Vigili del Fuoco

Nota perito: in allegato è presente quanto segue

-Concessione per opere edilizie del 02.08.1984 atti 150983/30669/82 n. 352 per lavori di:
Realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale ed artigianale, con box e sevizi al piano interrato, suddiviso in tre corpi di fabbrica di sei, sette e otto piani fuori terra collegati in linea, affiancato a fabbricato esistente, in esecuzione della convenzione di PR stipulata in data 24.05.1984

-Concessione per opere edilizie del 01.04.1987 atti n. 90580/28422/86 n. 197 per lavori di: *interramento dell'intero edificio di circa cm 80; prolungamento verso nord del corpo lungo; trasposizione della volumetria del piano terreno ai piani superiori (piani 6/7) con svuotamento parziale dello stesso piano terreno dove è previsto il locale guardiola e la parte a d uffici; spostamento delle destinazioni d'uso artigianali al piano primo, modifica della copertura, modifiche interne a tutti i piani, modifiche di facciata, recinzione e sistemazione esterna; modifica sistemazione box e variante dei lavori autorizzati con concessione n. 352 del 02.08.1984.*

-Concessione per opere edilizie del 30.11.1993 atti n. 258781/700/87 n. 284 per lavori di: *modifiche distributive interne al primo piano nonché modifiche interne ed esterna la piano terreno piloty e traslazione di bussola d'ingresso avariante e n. 197 dell 1/04/1987.*

Rilascio agibilità con prescrizioni il 04.11.2008 atti pg 858857/08

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

- A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. _____ li unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra _____ di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;

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 secondo. In abbinamento è presente al piano seminterrato un

vano cantina

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **135,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. o a

il 26.06.1947.

Descrizione:

foglio 131 mappale 44 subalterno 33, Z.C. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 134 mq; (totale aree escluse aree scoperte 128mq) posto al piano 2-S1-scala 3-, rendita: € 1.040,66

Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:

a nord enti comuni e giardino; ad est enti comuni e giardino; a sud enti comuni e sub. 34; ad ovest enti comuni e cortile;

Coerenze della cantina:

a nord sub. 39, ad est corridoio comune, a sud sub. 43 . ad ovest sub. 82 ed enti comuni

Il fabbricato residenziale ove l' unità ne è parte è stato oggetto nel corso del tempo di manutenzioni straordinarie; l'edificio è identificato con il civico 78 di Via Balducci ; Non presente nessuna certificazione di conformità impianti-dichiarazione di rispondenza. Presenza di umidità ed infiltrazioni alle parti comuni.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	119,00	1,00	2000,00
Balconi (2)	Sup. reale lorda	17,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	136,00	Mq	
		135,00 a	equivalenti	
			124,10	
			124,00a	
Locale cantina	A CORPO	====	====	

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

Pavimento: materiale: presenza di marmette rosse
Pareti: materiale: blocchetti + cls
Porta: presente: lamiera verniciata con grata
Accessori: tipologia: presenza di punto luce
Solaio: tipologia: non verificato
Note perito: presenza di umidità e crepe

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

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: non verificabile
Strutture verticali: materiale/tipologia: non verificabile
Travi: materiale: non verificabile
Solai: tipologia: non verificabile
Copertura struttura: tipologia: non verificabile
Scale: tipologia: non verificabile
Balconi: tipologia: presente
Gronde: materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente portineria condominiale con servizio di portierato per mezza giornata
Infissi esterni: tipologia: anta semplice, doppia – a battente in legno, doppi vetri; protezione: tapparelle, materiale: pvc,. Non verificata la funzionalità-, zanzariere =. Presenza di tenda parasole, presenza di inferriate
Infissi interni: tipologia: a battente/scomparsa e libro, materiale: legno e vetro

<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non verificato, materiale: non verificato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonaco, con porzioni lapidee
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: balconi con pavimentazione
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, ceramica tipo gress/tipo marmo, parquet
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Pareti interne:</i>	materiale: tinteggiate
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>bagno</u> vasca altezza rivestimento 240cm c., materiale: piastrelle ceramica presenti su tutti i lati; <u>bagno</u> doccia altezza rivestimento 260cm c., materiale: piastrelle ceramica presenti su tutti i lati; cucina -4 lati -altezza rivestimento 260 -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: presente (non accertata funzionalità)
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente audio/video
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: non verificata, diffusori: radiatori in alluminio-
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente – da verificare alloggiamento lavatrice/lavatoio
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente ;tensione: non verificata;
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente da verificare biologica o comunale
<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 500/1000 al Sig. _____ unità immobiliare
sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra _____ A di unità
immobiliare sita in Milano Via Balducci, al civico n. 78;

Trattasi attualmente di locale box ad uso autorimessa, parte del fabbricato ove insiste l'unità residenziale.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di mq **48,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. _____ ato a I
) _____ ed alla Sig.ra _____ nata a / _____
1 _____

Descrizione:

foglio 131 mappale 44 subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza 48mq, Superficie Catastale 48mq, posto al piano S1, rendita: € 347,06.

Coerenze del box/posto auto come da atto notarile: da nord in senso orario

A nord proprietà di terzi; ad est sub.69; a sud enti comuni e sub. 67, ad ovest

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

Componenti edilizie e costruttive:**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne LOCALE BOX**

<i>Pavimento:</i>	materiale: con rivestimento
<i>Pareti:</i>	materiale: blocchetti e muratura tinteggiata
<i>Porta:</i>	non presente: basculante
<i>Accessori:</i>	tipologia: punto luce e presa di corrente –impianto da verificare-
<i>Solaio:</i>	tipologia: non verificato, presenza di trave ribassata
<i>Nota perito:</i>	consistenza da verificare

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 l'avendita.

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

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 Milano¹, Ufficio Visure Comune di Milano Via Bernina/Via Edolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano 1° sem 2017 n. 51; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; studio amministrativo condominiale: Donzelli-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

Immibile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori	135,00	€ 248.000,00	€ 248.000,00
A.1 Local box/Autorimessa	A corpo		
Totali:		€248.000,00	€ 248.000,00 € 250.000,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.500,00
€ 5.000,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. 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: **€ 237.500,00**

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: **€ 232.500,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni delle spese ordinarie nel biennio anteriore alla vendita (rif. anno solare 2018)
- € 2.609,02 arrotondato per eccesso= 2.610,00
- € 2.610,00*2=€ 5.220,00

€ 227.280,00

€ 227.500,00a

Parabiago, 10.02.2019

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 certificati di residenza e storico debitori
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati (in attesa di attestazione di ricerca negativa)
- 3) Richiesta all'ufficio Visure Bernina e Via Edolo: non rinvenute partiche di CE e relative varianti
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Todisco) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 9) Estratto di mappa
- 10) Visura per soggetto aggiornata
- 11) Planimetria 2
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti


