

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **87/2018**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Unità immobiliare + Posto auto – Trezzano Rosa, Via Dante Alighieri n.26



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO LOTTO Unico: Beni in Via Dante Alighieri n. 26 – Trezzano Rosa (MI)

1. Dati catastali

Corpo: A

categoria: abitazione di tipo economico[A3]

Dati Catastali: Fg. 3, Mapp. 162, Sub. 706 graffato al Mapp. 474 Sub. 703

Corpo: B

categoria: posto auto coperto [C6]

Dati Catastali: Fg. 3, Mapp. 162, Sub. 713,

2. Possesso

Corpo A+B: Occupato dall'esecutata

3. Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A+B

Creditori Iscritti: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

4. Comproprietari non esegutati

Corpo: A+B

Comproprietari non esegutati: nessuno

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A+B

Continuità delle trascrizioni: SI

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A+B

Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni Lotto Unico: € 53.000,00



**Beni in Trezzano Rosa (MI)
Via Dante Alighieri n. 26**

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al piano primo e di N. 1 posto auto coperto (C/6) ubicato al piano interrato; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzano Rosa (MI), Via Dante Alighieri n. 26

Unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato composta da un locale con angolo cottura, un piccolo disimpegno, bagno ed un soppalco ad uso ripostiglio (senza permanenza di persone).

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] per proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Note: la società esecutata, [REDACTED] è presente in anagrafe tributaria anche come:

- [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano Rosa:

Intestazione:

- [REDACTED] per proprietà per 1/1.

Abitazione di tipo economico: Fg. 3, Mapp. 162, Sub. 706 graffato al Mapp. 474 Sub. 703

Cat A/3, classe 6, consistenza: 2,5 vani, Sup. Catastale 40 mq, Totale escluse aree scoperte 40 mq, Rendita € 126,53- VIA DANTE n. 26 piano: 1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI1038302 in atti dal 01/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n. 470649.1/2011);
- Variazione Nel Classamento del 19/07/2008 protocollo n. MI0644636 in atti dal 19/07/2008 Variazione Di Classamento (n. 50909.1/2008);
- Variazione del 19/07/2007 protocollo n. MI0674662 in atti dal 19/07/2007 Migliore Identificaz. Planimetrica (n. 55477.1/2007);
- Variazione del 11/04/2007 protocollo n. MI0326001 in atti dal 11/04/2007 Cambio D`Uso, Vsi, Fraz, Fus, Ristr (n. 29601.1/2007) con cui sono stati soppressi i precedenti identificativi



Subb. 1, 2 e 3 del mapp. 162 e mapp. 474

L'area distinta al NCT al fg 3, mapp. 162 – ente urbano di 250 mq- deriva da:

- Tipo Mappale del 03/02/1993 in atti dal 14/12/1994 (n. 10742.1/1989) - ente urbano di 250 mq;

Derivante da:

- Frazionamento del 07/09/1970 in atti dal 20/06/1975 - fabbricato rurale di 250 mq;
- Impianto meccanografico del 01/01/1964 - fabbricato rurale di 280 mq.

L'area distinta al NCT al fg 3, mapp. 474 – ente urbano di 30 mq- deriva da:

- Tipo Mappale del 03/02/1993 in atti dal 14/12/1994(n. 16930.1/1986) - ente urbano di 30 mq;

Derivante da:

- Frazionamento del 07/09/1970 in atti dal 20/06/1975 - fabbricato rurale di 30 mq;
- Impianto meccanografico del 01/01/1964 - fabbricato rurale di 280 mq.

Coerenze dell'unità come da rogito:

altra unità immobiliare, ballatoio comune, cortile comune al mapp. 162, mappale 165, mappale 474 e mappale 162.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Infomazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/04/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 19/07/2007.

Le difformità, consistono in:

- formazione di soppalco di circa 16 mq (su circa la metà del locale sottostante) anziché di 6 mq (rip. sul bagno sottostante) oltre a formazione di scala a chiocciola in legno;
- formazione di un secondo lucernario sul tetto a falda e diversa posizione dei due lucernari rispetto a quello rappresentato

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 19/07/2007, visura catastale, elaborato planimetrico del 18/07/2007 ed estratto di mappa)

B Identificativo corpo:

Posto auto coperto [C6] sito in Trezzano Rosa (MI), Via Dante Alighieri n. 26

Posto auto coperto ubicato al piano interrato.

- [REDACTED] per proprietà per 1/1.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Comproprietari non eseguiti:

nessuno

Note: la società eseguita, [REDACTED] è presente in anagrafe tributaria anche come:

- [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Trezzano Rosa:

Intestazione:

- [REDACTED] per proprietà per 1/1.



Posto auto coperto: Fg. 3, Mapp. 162, Sub. 713, Cat C/6, classe 2, consistenza: 11 mq, Sup. Catastale 12 mq; Rendita € 20,45- VIA DANTE n. 26 piano: S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI1038309 in atti dal 01/09/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n. 470656.1/2011);
- Variazione nel Classamento del 11/04/2008 protocollo n. MI0339626 in atti dal 11/04/2008 Variazione di Classamento (n. 25374.1/2008);
- Variazione del 11/04/2007 protocollo n. MI0326001 in atti dal 11/04/2007 Cambio D'Uso, Vsi, Fraz, Fus, Ristr (n. 29601.1/2007) con cui sono stati soppressi i precedenti identificativi Subb. 1, 2 e 3 del mapp. 162 e mapp. 474.

L'area distinta al NCT al fg 3, mapp. 162 - ente urbano di 250 mq- deriva da:

- Tipo Mappale del 03/02/1993 in atti dal 14/12/1994 (n. 10742.1/1989) - ente urbano di 250 mq;

Derivante da:

- Frazionamento del 07/09/1970 in atti dal 20/06/1975 - fabbricato rurale di 250 mq;
- Impianto meccanografico del 01/01/1964 - fabbricato rurale di 280 mq.

Coerenze del posto auto da rogito:

mapp. 159, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (15/01/2019) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/04/2007.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/04/2007, visura catastale, elaborato planimetrico del 18/07/2007 ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono situati in Via Dante Alighieri n. 26, nel centro storico di Trezzano Rosa, comune a nord- est di Milano facente parte del distretto provinciale della Martesana, in un contesto cortilizio con tipologia a corte chiusa. Via Dante è una strada a senso unico di marcia che interseca la Piazza principale del paese. La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente di insediamenti residenziali.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato; presente piccolo parcheggio pubblico antistante il fabbricato.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: il Comune di Trezzano Rosa è servito dall'azienda NET Nord Est Trasporti la quale fa servizio da Trezzo sull'Adda a Gessate e ritorno passando per Trezzano Rosa; il collegamento con Milano è garantito dalla linea 2 della metropolitana posta nel limitrofo Comune di Gessate.

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, banche, luoghi di culto, Comune e spazi verdi.





3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A+B

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 15/01/2019 alla presenza di un collaboratore del custode nominato e del sig. [REDACTED] quale legale rappresentante della società esecutata, procedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, nella disponibilità dell'esecutata come anche dichiarato dal [REDACTED]

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 03/12/2018, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 22/02/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativo e per immobili, alla data del 25/01/2019, si riporta quanto segue:

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione a Milano 2; in data 15/10/2007 ai nn. 154187/40750 relativa ad **ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. Gavazzi Aurelio Notaio in Cologno Monzese (MI) in data 01/10/2007, Rep n. 271885/34267 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in BOLOGNA (BO) cf. 12931320159, a carico di [REDACTED] [REDACTED] eseguita, per quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, correttamente identificati.
 Importo capitale: € 92.752,00
 Importo complessivo: € 185.504,00
 Tasso interesse annuo 6,2%
 Durata anni 15.

Iscrizione a Milano 2; in data 15/05/2013 ai nn. 44574/7557 relativa ad **ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 29/03/2013 rep. n. 2349/1 a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA (SI) cf. 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] eseguita, per quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, correttamente identificati.
 Importo capitale: € 210.471,56
 Importo complessivo: € 298.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/01/2018 rep. n. 50214 promosso da FINO 1 SECURITISATION S.R.L con sede in MILANO (MI) cf. 09966380967, **Trascritto a Milano 2 in data 08/02/2018 ai nn. 16268/10562** contro la società [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpi: A+B

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio, Studio Barzaghi srl, la situazione debitoria per gli immobili in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente (ex art. 63 disp. att. c.c.), le spese medie condominiali annue, copia del regolamento di condominio, millesimi di proprietà, eventuali lavori straordinari previsti, eventuali spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi ed eventuali cause in corso ed eventuale presenza di amianto nel fabbricato.

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutata con il Condominio, come da comunicazione mail con allegati ricevute dall'amministratore (alle quali si rimanda) in data 28/01/2019 ed in data 05/02/2019, come segue:

Spese scadute:

- Spese insolte per gli ultimi due anni: Euro 1.438,43 (come indicate dall'amministratore).
L'amministratore riporta inoltre una rata straordinaria scaduta di Euro 606,05 per le pratiche di Abitabilità; la suddetta rata non verrà detratta dalla scrivente in quanto deliberata anteriormente al biennio.

Spese di gestione:

Spese medie annue unità immobiliare + posto auto: € 1.024,00 circa (come presunte dagli allegati);

Millesimi proprietà unità immobiliare + posto auto: 115,55 (come indicati dall'amministratore).

Si allega il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(comunicazioni mail con solleciti + Comunicazione con allegati ricevuti dall'amministratore, all. N.5)

Attestazione Prestazione Energetica:

box: naturalmente esente dagli obblighi

Abitazione:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 22/02/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativo e per immobili, alla data del 25/01/2019, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

alla società "[REDACTED]" (attuale [REDACTED]) la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta dalla "[REDACTED]" per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese (MI) in data 01/10/2007 n.271884/34266 di rep., **trascritto a Milano 2 in data 09/10/2007 ai nn. 151219/79723.**

Al Quadro "D" della Nota quanto segue:

"GLI IMMOBILI SONO MEGLIO DESCRITTI NELLE PLANIMETRIE CHE SI ALLEGANO ALL' ATTO SOTTO LE LETTERE A) E B). ALLE PORZIONI IMMOBILIARI COMPRACENDUTE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE SECONDO LO STATO DEI LUOGHI E LA DESTINAZIONE DEL COSTRUTTORE. LA SOCIETA' VENDITRICE CON IL CONSENSO DELLA PARTE ACQUIRENTE SI RISERVA LA FACOLTA' DI PREDISPORRE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CON LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI E DI NOMINARE PER IL PRIMO ANNO L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO. SI PRECISA CHE SONO COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI: * LA RAMP, L'INGRESSO CARRAIO, IL VANO SCALA E IL PASSAGGIO, DISTINTI AL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 3 MAPPALE 162 SUB. 718 (GIA' SUB. 701); * IL CORSELLO COPERTO, DISTINTO AL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 3 MAPPALE 162 SUB. 718 (GIA' SUB. 702) E MAPPALE 474 SUB. 704 (GIA' 701) GRAFFATI; IL TUTTO COME GRAFICAMENTE RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA A) ALL'ATTO IN DATA 24 LUGLIO 2007 N. 6.185/4.272. = DI REP. DR. ORSOLA FIORINO NOTAIO. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI E CONDIZIONI CONTENUTI NEGLI ATTI DI PROVENIENZA CITATI IN ATTO. LA PARTE VENDITRICE CONSEGNA ALLA PARTE ACQUIRENTE UNA POLIZZA ASSICURATIVA INDENNITARIA DECENNALE A BENEFICIO DI ESSA PARTE ACQUIRENTE E CON EFFETTO DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI A COPERTURA DEI DANNI MATERIALI E DIRETTI ALL'IMMOBILE, COMPRESI I DANNI AI TERZI, CUI SIA TENUTO IL COSTRUTTORE AI SENSI DELL'ART. 1669 C.C., DERIVANTI DA ROVINA TOTALE O PARZIALE OPPURE DA GRAVI DIFETTI COSTRUTTIVI DELLE OPERE, PER VIZIO DEL SUOLO O PER DIFETTO DELLACOSTRUZIONE, E COMUNQUE MANIFESTATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO, COSI' COME PREVISTO DAL D.LGS. 20 GIUGNO 2005 N. 122."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(copia conforme atto reperta in Conservatoria e nota di trascrizione, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. Alla "[REDACTED]" quanto oggetto della presente relazione pervenne:
- in parte (proprietà 1/1 del fg. 3 mapp. 474) dal Sig. [REDACTED] per compravendita con atto a rogito del Notaio Ovidio De Napoli di Segrate in data 29/12/2005 rep. n. 67276/11808, **trascritto il 11/01/2006 ai nn. 3141/1675;**

- in parte (proprietà 1/1 del fg. 3 mapp. 162 ex subb. 1, 2 e 3) dal Sig. [REDACTED] per compravendita con atto a rogito del Notaio Ovidio De Napoli di Segrate in data 29/12/2005 rep. n. 67277/11809, **trascritto il 11/01/2006 ai nn. 3142/1676.**

6.2.2. Ai Sigg. ri [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in parte congiuntamente dai signori [REDACTED] [REDACTED] in forza di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] giusta conforme dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cassano d'Adda ai nn. 63/108, **trascritta in data 08/06/1961 ai nn. 27365/22045** ed in parte in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Cesare Gilardi di Monza in data 07/09/1970 rep. n. 4370, **trascritto il 24/09/1970 ai nn. 58445/44295** a favore ed a carico dei sopra generalizzati dividendi [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967, a seguito di totale demolizione dei preesistenti fabbricati, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Trezzano Rosa e per eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto:

- DIA N. 1.542 presentata al Comune di Trezzano Rosa dalla ' [REDACTED] ' in data 07/02/2006 (demolizione e ricostruzione di un fabbricato fatiscente all'interno di una corte);
- DIA in variante N. 3639 presentata al Comune di Trezzano Rosa dalla ' [REDACTED] ' in data 29/03/2007 + Dichiarazione di Fine Lavori.

➤ **Note:** per il fabbricato condominiale, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, non è stato richiesto il certificato di abitabilità; agli atti è risultato esservi tuttavia l'Atto Unico di Collaudo Statico, presentato a seguito di SCIA per Agibilità dalla proprietaria di una delle unità del fabbricato.

N.B.: Si ricorda che il fabbricato è stato realizzato con DIA, pratiche che non prevedono il rilascio di assenso esplicito/autorizzazione dell'autorità preposta ma solo autocertificazione del tecnico/progettista incaricato e potrebbero rivelarsi non conformi (normativa, requisiti igienico sanitari, distanze legali, diritti di terzi, etc); il perito non è responsabile al riguardo.

(Istanza Accesso atti, DIA N. 1.542 del 07/02/2006 + stralcio tipi grafici significativi; DIA in variante N. 3639 del 29/03/2007 + stralcio tipi grafici significativi e Fine Lavori; Atto Unico di Collaudo Statico; all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

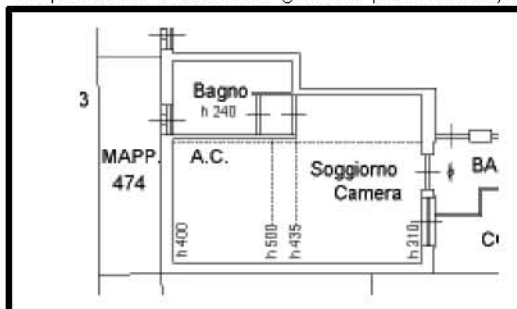
Abitazione di tipo economico [A3]

Alla data del sopralluogo (26/09/2018) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 19/07/2007 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Le difformità, consistono in:

- formazione di soppalco di circa 16 mq (su circa la metà del locale sottostante) anziché di 6 mq (rip. sul bagno sottostante) oltre a formazione di scala a chiocciola in legno;
- formazione di un secondo lucernario sul tetto a falda e diversa posizione dei due lucernari rispetto a quello rappresentato

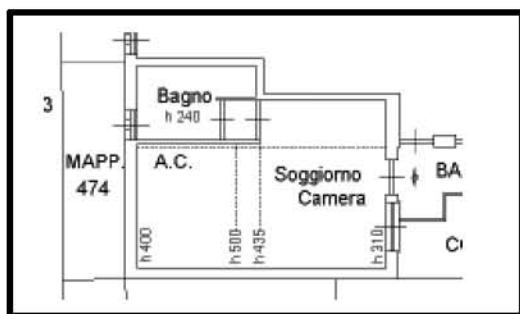
Si riporta un elaborato grafico (fuori scala) schematico esemplificativo in pianta



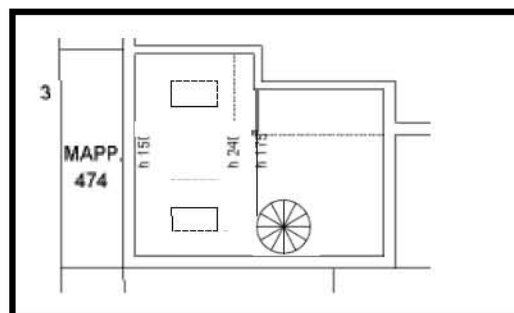
Scheda catastale P.1



Scheda catastale P soppalco



Stato di fatto P.1



Stato di fatto P.soppalco

Identificativo corpo: B Posto auto coperto [C6]

Alla data del sopralluogo (15/01/2019) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/04/2007 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere eseguite in difformità (formazione lucernario) e per le opere da eseguirsi per ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nei titoli edilizi; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Si ricorda inoltre che per il fabbricato non è mai stata richiesta l'abitabilità; pertanto il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità) corredata di tutta la documentazione richiesta (Certificato di collaudo già in atti), compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relativi al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo.

Tali documentazioni, comprese di obiazioni, opere edili, smaltimento alla pubblica discarica, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 8.000,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Trezzano Rosa, in perimetro del centro storico- Nuclei antichi.

8-Descrizione - calcolo della consistenza

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati in Via Dante Alighieri n. 26, nel centro storico di Trezzano Rosa, comune a nord- est di Milano, in un contesto con tipologia a corte chiusa, in un fabbricato di due/tre piani fuori terra compreso il piano terra oltre ad un piano interrato adibito a posti auto.

Il fabbricato, privo di portineria e di ascensore, è dotato di accesso pedonale e carraio, entrambi su Via Dante Alighieri; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato con accesso da vano scala e ballatoio comuni esterni; ha coperture in falda e doppia esposizione, a sud sul ballatoio comune ed a nord su altra proprietà,

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/notte/cottura, un piccolo disimpegno, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, doccia, bidet ed attacchi lavatrice) ed un soppalco ad uso ripostiglio (senza permanenza di persone) accessibile tramite scala a chiocciola in legno.

Altezza interna utile zona sotto soppalco 2,40 mt circa.

Il posto auto coperto con pavimenti in cemento liscio è ubicato al piano interrato dell'edificio con accesso pedonale dal cortile interno e carraio tramite cancello in ferro ad anta doppia a battente automatizzata e rampa.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

8.1- Caratteristiche descrittive unità immobiliare:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabi, box-doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni (componente edilizia):

finitura: soppalco in legno + tetto in legno con travi a vista in falda
condizioni: nella norma

Pareti (interne):

finiture: intonaco + mani di pittura
condizioni: nella norma

Rivestimento

(componente edilizia):

in piastrelle di ceramica;
ubicazione: zona cottura
condizioni: nella norma
in piastrelle di ceramica;
ubicazione: bagno
condizioni: nella norma

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica;
ubicazione: tutti i locali P.1
condizioni: nella norma

materiale: in parquet a listoni
ubicazione: porzione soppalcata
condizioni: nella norma

Infissi esterni:

tipologia: doppia e singola anta a battente ed a vasistas
materiale: serramenti in legno con vetri doppi + griglie in ferro a protezione sul ballatoio;
condizioni: nella norma
tipologia: finestre a tetto tipo "velux"
materiale: serramenti in legno con vetri singoli
condizioni: nella norma

Infissi interni:

tipologia: ad anta singola a battente in legno
condizioni: nella norma

Porta di primo ingresso:

tipologia e materiale: di tipo blindato pannellata in legno laminato su entrambe le facce
condizioni: buone

Impianti:



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Condizioni: pare a semplice vista a norma tuttavia NON si sono rinvenute le certificazioni: si consiglia pertanto verifica
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas; Certificazioni: NON rinvenute, si consiglia verifica
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas Certificazioni: NON rinvenute, si consiglia verifica diffusori: caloriferi; condizioni: nella norma
<i>Condizionamento (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciate (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate e verniciate di colore giallo lombardo condizioni: nella norma/ buone Balconi/ballatoi: parapetti in ferro color grigio chiaro a disegno semplice condizioni: nella norma
<i>Cancello pedonale di ingresso al fabbricato:</i>	tipologia e materiale: anta a battente in ferro Condizioni: nella norma
<i>Cancello carroia di ingresso al fabbricato:</i>	tipologia e materiale: doppia anta a battente in ferro automatizzata Condizioni: nella norma
<i>Portineria:</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore:</i>	<u>assente</u>
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	Nella norma/buono
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Nella norma/buono

8.2 - Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 37 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq circa
Unità P.1	sup lorda di pavimento	34,00	100%	34,00
Rip. soppalco dichiarato	sup lorda di pavimento	6,20	50%	3,10
		40,20		37,1
				Arrof. 37,00



Note: si ricorda che il bene viene valutato a corpo e non a misura

8.3- Caratteristiche descrittive posto auto coperto:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Pavim. Interna materiale: in battuto di cemento
condizioni: nella norma

*Stato di conservazione
interna del bene:* nella norma

*Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:* nella norma

8.4 - Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 12 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 - ex UNI 10750/2005).

Il posto auto coperto di circa 12 mq viene valutato a corpo.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto: dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo complesso, borsino immobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 piazza di Trezzano Rosa: Centrale/INTERO CENTRO URBANO



Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa mq	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	37,00	€ 1.500,00	€ 55.500,00
C/6		a corpo	€ 10.000,00
			€ 65.500,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 65.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita; per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuali differenze costi/oneri di sanatoria:	-€ 3.275,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio come fornite dall'amministratore	-€ 1.438,43

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni € 52.786,57

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO**arrotondato****€ 53.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - OCCUPATO

€ 42.400,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 05 febbraio 2019

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Schede catastali, visure catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, DIA N. 1542 del 07/02/2006 + stralcio tipi grafici significativi; DIA in variante N. 3639 del 29/03/2007 + stralcio tipi grafici significativi e Fine Lavori; Atto Unico di Collaudo Statico.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativo e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;

Comunicazioni mail con solleciti per richiesta Pendenze condominiali + allegati e Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministratore.

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

