

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE

Causa R.G. 57655/2011
Giudice Dott.ssa Silvia Vaghi

Attore: Italfondario

Convenuto/i:

Intervenuto: Banca Nazionale del Lavoro

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA SULL'INTERO IMMOBILE
Via John Fitzgerald Kennedy n. 29, San Donato Milanese

La scrivente rassegna la presente relazione peritale ad integrazione delle precedenti relazioni in atti relative a progetti divisionali, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Signor Giudice in data 25.02.19

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, con riferimento al quesito posto, richiamata la relazione peritale depositata in data 19.04.2016 e la relazione peritale depositata in data 09.09.2018 ad integrazione della precedente, la scrivente riporta quanto segue:

PREMESSE:

Il cespite nella originaria consistenza era composto da una unità immobiliare al piano 9° con sovrastante terrazzo /lastrico solare e vano cantina (soppresso sub. 23, attuali subb. 715 e 716) e due locali box autorimessa (subb. 12 e 13)

Di seguito si riportano le individuazioni catastali attuali dei cespiti oggetto della presente:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo - Sub. 715

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Descrizione:

Comune di San Donato Milanese

Abitazione di tipo civile: Fg. 2, Mapp. 121, Sub. 715, Cat A/2, - z. cens. 1 -classe 2, consistenza vani 7 - sup. catastale totale 114 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq - rendita € 994,19 - Via John Fitzgerald Kennedy n. 29 – piano 9-10-S1 (abitazione con porzione di sovrastante terrazzo/lastrico solare e cantina)

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 04/12/2012 n. 102637.1/2012 in atti dal 04/12/2012 (protocollo n. MI0860876) DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/01/2012 n. 6654.1/2015 in atti dal 09/02/2015 (protocollo n. MI0236630) Registrazione: Sede: RIPRIST. INTEST. PREC.- DPR 2000 N. 445

Derivante dal precedente identificativo sub. 23



Fg. 2, mapp. 121, Sub. 23, Cat. A/2, Classe U, consistenza 12 vani, rendita euro 1983,19
Via Kennedy n. 29 piano 9-10-S1 scala 1
Derivante da: impianto meccanografico del 18.04.1989

Confini da nord come da schede catastali:

abitazione piano 9°: cortile comune, altra unità immobiliare, unità immobiliare sub. 716, enti comuni

terrazzo/lastrico solare piano 10°:

cortile comune, altra unità immobiliare, terrazzo/lastrico solare sub. 716, vano coperto sub. 716 su due tratte, enti comuni, cortile comune.

Vano cantina al piano S1: enti comuni, enti comuni, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Salvo errore e come meglio in fatto

Identificativo - Sub. 716

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:**

Descrizione:

Comune di San Donato Milanese

Abitazione di tipo civile: Fg. 2, Mapp. 121, Sub. 716, Cat A/2, - z. cens. 1 - classe 2, consistenza vani 8,5 - sup. catastale totale 153 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq - rendita € 1.207,22 - Via John Fitzgerald Kennedy n. 29 - piano 9-10 (abitazione con porzione di sovrastante terrazzo/lastrico solare)

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 04/12/2012 n. 102637.1/2012 in atti dal 04/12/2012 (protocollo n. MI0860876) DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/01/2012 n. 6654.1/2015 in atti dal 09/02/2015 (protocollo n. MI0236630) Registrazione: Sede: RIPRIST. INTEST. PREC.- DPR 2000 N. 445

Derivante dal precedente identificativo sub. 23

Fg. 2, mapp. 121, Sub. 23, Cat. A/2, Classe U, consistenza 12 vani, rendita euro 1983,19
Via Kennedy n. 29 piano 9-10-S1 scala 1

Derivante da: impianto meccanografico del 18.04.1989

Identificativo - Sub. 12 box

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:**

Descrizione:

Comune di San Donato Milanese

box: Fg. 2, Mapp. 122, Sub. 12, Cat C/6, - z. cens. 1 - classe 6, consistenza mq 21 - sup. catastale totale 21 mq - rendita € 68,33 - Via John Fitzgerald Kennedy n. 29 - piano S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- istrumento (atto pubblico) del 26/01/2012 nota presentata con modello unico n. 6633.2/2012 in atti dal 30/01/2012 repertorio n.: 42473 rogante: sede: San Donato Milanese registrazione: sede: Divisione
Derivante da: impianto meccanografico del 18.04.1989

Confini da nord come da scheda catastale:
altra unità imm.re, altra unità imm.re, altra unità imm.re, passaggio comune
Salvo errore e come meglio in fatto

Identificativo - Sub. 13 box

Identificato in Catasto Fabbricati come segue: **intestazione:**

Descrizione:

Comune di San Donato Milanese

box: Fg. 2, Mapp. 122, Sub. 13, Cat C/6, - z. cens. 1 - classe 6, consistenza mq 21 - sup. catastale totale 21 mq - rendita € 68,33 - Via John Fitzgerald Kennedy n. 29 - piano S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- istrumento (atto pubblico) del 26/01/2012 nota presentata con modello unico n. 6633.2/2012 in atti dal 30/01/2012 repertorio n.: 42473 rogante: sede: San Donato Milanese registrazione: sede: Divisione
Derivante da: impianto meccanografico del 18.04.1989

Confini da nord come da scheda catastale:
altra unità imm.re, altra unità imm.re, altra unità imm.re, passaggio comune
Salvo errore e come meglio in fatto

(All. C: planimetrie catastali attuali, planimetria catastale oppresso sub. 23, visure catastali storiche, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Le proprietà pignorate sono comprese in un fabbricato condominiale, posto in San Donato Milanese, località confinante con la periferia sud-est di Milano.

La via Kennedy si trova in una zona residenziale a poca distanza dal confine con il comune di Milano, vicino alla strada paullese ed alla stazione della Metropolitana MM3 linea gialla

Area urbanistica:

Il quartiere, con traffico locale è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo medio con buona dotazione di verde di quartiere.

Buona la presenza di parcheggi.

Completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari,

Principali collegamenti pubblici:

Metropolitana MM3 nelle immediate vicinanze

Servizi offerti dalla zona:

Modesta la presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.





3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato i sopralluoghi agli immobili in oggetto in data 3 marzo 2016, alla presenza del Custode Giudiziario nominato dott.ssa Paola Parisi per i beni di cui ai subb. 715 abitazione p. 9-10 con cantina pertinenziale e box sub. 13 ed alla presenza dell'avv. Daniele Locatelli per parte personalmente per i beni di cui ai subb. 716 abitazione p.9-10 e box sub. 12.

Il bene di cui al sub. 715 risultato disabitato e al sopralluogo risultava parzialmente arredato con mobilio

Nella cantina di pertinenza del sub. 715 erano presenti beni appartenenti
Si rimanda alle relazioni del custode sul punto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta che non si è rinvenuta in atti certificazione ipotecaria ventennale aggiornata, pertanto la scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio e alle formalità sui beni mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, senza che ciò tuttavia costituisca in alcun modo assunzione di responsabilità alcuna trattandosi di adempimenti non devoluti all'esperto.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica, atto del 08.09.2011 rep. 20628, **trascritto a Milano 2 in data 05.12.2011 ai nn. 138494/85004** a favore di SPV IEFTE SRL, contro
... gravante sulle unità in oggetto identificate al sub. 23 (attuali subalterni 715 e 716), sub. 13 e sub. 12.

Al quadro D della nota come segue:

*Dichiarare lo scioglimento della comunione immobiliare esistente tra il .
con riferimento ai beni descritti al quadro "B".*

Accertato e dichiarato che il compendio immobiliare non è comodamente divisibile e che non vi sono elementi per ritenere che la vendita delle quote indivise possa avvenire ad un

prezzo pari o superiore al valore delle stesse, disporre la vendita all'asta dei cespiti sopra descritti e assegnare la quota di $\frac{1}{2}$ del netto ricavo alla procedura esecutiva immobiliare RGE 19555/83 più altr promosse nei confronti di _____ attribuendo _____ residuo.

Si esonera il conservatore da responsabilità.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **Iscritta a Milano2 in data 07.11.1980 ai nn. 60626/7869** a favore di CREDITO COMMERCIALE SPA a carico, oltre ad altri, _____ gravante sulla quota indivisa di un mezzo, dell'unità abitazione al sub. 23 e dei due box sub. 12 e 13 (unità identificate ancora con il n. di scheda)

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **Iscritta a Milano2 in data 24/06/1981 ai nn. 39702/4934** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA a carico, oltre ad altri, _____ gravante sulla quota indivisa di un mezzo, dell'unità abitazione al sub. 23 e dei due box sub. 12 e 13 (unità identificate ancora con il n. di scheda)

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **Iscritta a Milano2 in data 19.02.1982 ai nn. 10273/1306** a favore di BANCA PROVINCIALE LOMBARDA SPA a carico, oltre ad altri, _____ dell'unità abitazione al sub. 23 e dei due box sub. 12 e 13 (unità identificate ancora con il n. di scheda)

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **Iscritta a Milano2 in data 04.02.1983 ai nn. 7617/940** a favore di BANCO DI SANTO SPIRITO SPA a carico, oltre ad altri, _____ gravante sulla quota indivisa di un mezzo, dell'unità abitazione al sub. 23 e dei due box sub. 12 e 13 (unità identificate ancora con il n. di scheda)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.09.1983 **trascritto a Milano 2 il 13.10.1983 ai nn. 56796/44699** promosso da ISTITUTO MOBILIARE ITALIANO a carico di _____ gravante sulla quota di proprietà indivisa di spettanza, oltre ad altri beni, dell'unità abitazione al sub. 23 e dei due box sub. 12 e 13 (unità identificate ancora con il n. di scheda)

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare **trascritto a Milano 2 il 25.05.1988 ai nn. 41046/29806** promosso da BANCA PROVINCIALE LOMBARDA SPA a carico di _____ dell'unità abitazione al sub. 23 e dei due box sub. 12 e 13 (unità identificate ancora con il n. di scheda), **rinnovato** con formalità **trascritta in data 18.06.2010 ai nn. 76666/45056**

Al quadro D della nota di trascrizione in rinnovazione, come segue:

CON LA TRASCRIVENDA FORMALITA' SI INTENDE PROVVEDERE ALLA RINNOVAZIONE DEL PIGNORAMENTO TRASCRITTO PRESSO CODESTO UFFICIO DEL TERRITORIO IL 25/05/1988 AI NN 41046/29806, CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI. SI PRECISA CHE I BENI DESCRITTI AL QUADRO B HANNO ASSUNTO LA SEGUENTE INDIVIDUAZIONE CATASTALE (COME DA VISURE CATASTALI ALLEGATE): S.DONATO MILANESE, VIA V. KENNEDY N.29 NCEU FG 2 MAPP 121 SUB 23 ABITAZIONE CATEGORIA A/2 VANI 12 PIANO 9-10-S1 NCEU FG 2 MAPP 122 SUB 12 BOX CATEGORIA C/6 MQ 21 NCEU FG 2 MAPP 122 SUB 13 BOX CATEGORIA C/6 MQ 21 SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'.

Altre trascrizioni:

/

Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica sintetici per nominativi con estrazione di note - aggiornata alla data del 28.10.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio e del supercondominio, la posizione debitoria per il bene in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per l'unità, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, indicazioni dei millesimi dell'unità,

Si riporta, come da comunicazioni a mezzo mail ricevuta dal legale del condominio, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Condominio:

Consuntivo Ordinarie 2017/2018 euro 1.463,88 + 98,57 quota (sub. 715 e sub. 13)

Preventivo Ordinarie 2018/2019 euro 1.833,88 + 92,84 quota (sub. 715 e sub. 13)

Supercondominio.

(sino al 7/6/2016 le spese del condominio erano ricomprese nelle spese di condominio)

Consuntivo Ordinarie 2018/2019 euro 823,75 + 98,00 quota (sub. 715 e sub. 13)

Preventivo Ordinarie 2019/2020 euro 655,72 + 264,33 quota (sub. 715 e sub. 13)

Totale spese insolite (quota Euro 5.330,97

(all. A.: mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta dal legale con documentazione)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

a seguito di consultazione al CEER come segue:

- l'unità sub. 715 è risultata dotata di Attestato di Prestazione Energetica con Codice identificativo APE 15192-000313/13 Classe G Ipe 175 kWh/mqa Registrato il 15.05.2013 Valido fino a 15.05.2023 secondo termini di legge.

- l'unità sub. 716 non è risultata dotata di Attestato di Prestazione Energetica

- unità subb. 12 e 13 box, naturalmente esenti

(all.sotto A: copia Ape)

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 e supercondominiali insolite 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.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta che non si è rinvenuta in atti certificazione ipotecaria ventennale, pertanto la scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio e alle formalità sui beni mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, senza che ciò tuttavia costituisca in alcun modo assunzione di responsabilità alcuna trattandosi di adempimenti non devoluti all'esperto.

6.1. Attuali proprietari:

- A _____ in parti uguali, i beni (appartamento con cantina e due box, identificati ancora con il n. di scheda) pervennero da COOPERATIVA NINFEA A S.R.L. per assegnazione a soci, con scrittura privata autenticata notaio _____ di Milano, trascritta a **Milano 2 il 24.07.1974 ai nn. 36619/31836**
- Con atto di Divisione notaio _____ in San Donato Milanese, in data 26.01.2012 rep. 42473/13410, **trascritto a Milano 2 in data 30.01.2012 ai nn. 9865/6633**, _____, in atto in regime di separazione dei beni, procedono alla divisione amichevole dei beni. _____ il box sub. 13 e l'abitazione con cantina, di cui al sub. 23 parte, porzione A come da planimetria allegata all'atto; _____ il box sub. 12 e l'abitazione di cui al sub. 23 parte, porzione B come da planimetria allegata all'atto.

Dette porzioni successivamente, per variazione catastale del 04/12/2012 n. 102637.1/2012 in atti dal 04/12/2012 (protocollo n. mi0860876) divisione diversa distribuzione degli spazi interni, generano le attuali unità subb. 715 e 716

(all. B1: copia atto di divisione, nota di trascrizione, nota di trascrizione atto di acquisto del 1974)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta edificato posteriormente al 1 settembre 1967, come segue:

Nulla Osta rilasciato dal Comune di San donato Milanese in data 17.12.1971, Pratica Edilizia N. 457

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di San Donato Milanese in data 24.10.1974

Concessione Edilizia in sanatoria pratica n. 1519 prot. 176 integr. 16143, rilasciata in data 23.04.1991

Successivamente per le unità abitative in oggetto è stata presentata pratica edilizia Scia N. 206/12 in data 13.09.2012 per opere di manutenzione straordinaria consistenti in frazionamento unità immobiliare residenziale in due unità, con demolizione e ricostruzione tavolati interni, a cui ha fatto seguito dichiarazione di fine lavori e certificazione collaudo presentata in data 04.12.2014

(allegati sotto C: Nulla Osta, Abitabilità, Con. Edil. in sanatoria, Scia del 2012 con stralci grafici, fine lavori Dia, Fine lavori)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Al sopralluogo le unità come segue:

Sub. 12 e sub. 13 box sono risultati sostanzialmente corrispondenti ai titoli edilizi e alle schede catastali, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta



Sub. 715: l'unità è risultata sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alla pratica edilizia di frazionamento del 2012, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue:

- non è presente la porzione di tavolato con porta atta a delimitare il rip. nel locale camera
- il bagno di servizio risulta avere accesso diretto dal locale adibito a cucina, difformemente da quanto rappresentato nella pratica edilizia del 2012 per frazionamento nella quale è rappresentato un antibagno che nello stato di fatto è un ripostiglio adiacente al bagno non in comunicazione con quest'ultimo. (difformità in contrasto con i vigenti regolamenti edilizi e d'igiene)

Inoltre si riporta che la porzione di terrazzo/lastrico solare annessa all'unità di fatto non è divisa dalla porzione annessa all'unità sub. 716.

Sub. 716: l'unità è risultata sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alla pratica edilizia di frazionamento del 2012, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta. Inoltre si riporta che la porzione di terrazzo/lastrico solare annessa all'unità di fatto non è divisa dalla porzione annessa all'unità sub. 715.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, ~~tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa per la creazione dell'antibagno~~

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo da euro 4.000,00 ad euro 6.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 5.000,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, fa parte di un complesso residenziale ai civici 25/27/29 ; il fabbricato posto al civico 29, di 10 piani fuori terra oltre piano cantinato a box e cantine è composto da due scale, "A" e "B", con sottostante piano autorimesse nonché area cortilizia adibita a verde piantumato,.

Le unità abitative si collocano nella scala "A", al piano 9° e 10° terrazzo.

L'unità sub. 715, monoaffaccio a nord, è risultata composta da un locale di ingresso/cucina, un soggiorno, due camere, due bagni finestrati, due ripostigli, un disimpegno notte ed un balcone per tutta la lunghezza dell'appartamento su cui si affacciano tutte le finestre e portefinestre, oltre soprastante porzione di terrazzo/lastrico solare al piano 10° e cantina al piano interrato.

Al lastrico solare di pertinenza, come da scheda, è possibile accedere dal vano scala comune tramite una porta in ferro posizionata nella parte comune di volume tecnico allo stesso piano, attraversando la porzione di lastrico solare di pertinenza dell'unità sub. 716

Si evidenzia che la prima camera, quella confinante con il locale di soggiorno sopporta la servitù di passaggio per raggiungere il disimpegno di accesso al secondo bagno e alla seconda camera.

Il balcone presenta pavimento in piastrelle di gres e parapetti in ferro

La zona giorno ed i bagni hanno pavimentazioni di ceramica, la zona notte in parquet.



I serramenti esterni sono in legno tipo douglas con vetro semplice.

Le porte interne sono di tipo tamburato, lisce con finitura tipo noce con sopra-luce.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato.

Il terrazzo/lastrico solare è pavimentato in quadrotti di ghiaiotto e dispone di parapetti profilati in ferro.

Si rileva necessità di interventi di manutenzione atti ad eliminare eventuali danni da infiltrazioni d'acqua/umidità.

ha consegnato alla scrivente (allegata alla presente sotto C), dichiarazione di conformità dell'impianto luce e forza motrice per il sub. 715.

Si rileva che l'impianto gas è piombato, e che l'impianto elettrico autonomo è predisposto ma è mancante di contatore, pertanto l'unità è priva di corrente.

Impianto riscaldamento ed acs condominiali

Si consiglia pertanto verifica ed eventuale messa a norma degli impianti elettrico e gas.

Il vano cantina è posto al piano seminterrato, con porta di metallo e pavimenti in battuto di cemento.

L'unità sub. 716, monoaffaccio a sud si compone di un locale di ingresso, un ampio soggiorno, uno studio, una cucina, una camera matrimoniale, due bagni di cui uno finestrato, due ripostigli, tre disimpegni contigui nella zona notte ed un balcone. Dalla zona ingresso si diparte la scala per raggiungere in modo esclusivo il terrazzo/lastrico solare di pertinenza, attraverso una porzione di volume sovrastante l'appartamento, dotata di finestre e di una porta che permette di accedere alla porzione di lastrico solare/terrazzo di pertinenza come da scheda.

Al lastrico solare è possibile accedere dal vano scala comune tramite una porta in ferro posizionata nella parte comune di volume tecnico allo stesso piano

Il balcone presenta pavimento in piastrelle di gres e parapetti in ferro

I bagni e la cucina hanno pavimentazioni di ceramica; la zona notte, il soggiorno e lo studio in parquet.

I serramenti esterni sono in legno tipo douglas con vetro semplice con tapparelle in legno

Le porte interne sono di tipo tamburato, lisce con finitura tipo noce.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato.

Il terrazzo/lastrico solare è pavimentato in quadrotti di ghiaiotto e dispone di parapetti profilati in ferro.

Si rileva necessità di interventi di manutenzione atti ad eliminare eventuali danni da infiltrazioni d'acqua/umidità.

Certificazioni impianti non rinvenute, si consiglia pertanto verifica ed eventuale messa a norma

Unità sub. 12 e sub. 13: box singoli posti al piano seminterrato del fabbricato, con pavimenti in battuto di cemento, serranda metallica a basculante.

Si segnala inoltre che al piano cantinato sono in funzione numerose pompe per aspirazione acqua in quanto il fabbricato è edificato in prossimità di falde acquifere, provocante allagamenti al piano seminterrato.

La scrivente non è evidentemente in grado di stabilire se l'innalzamento della falda e i relativi allagamenti, abbiano potuto, o possano, in futuro, arrecare eventuali danni alle strutture portanti dell'edificio, né tantomeno esprimere un parere.

La scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella valutazione dei beni.



Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista nella norma.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Locali	Sup. Lorda mq	coeff.	sup. Lorda Comm. mq
abitazione composta dai subb. 715+ 716	228,92	100%	228,92
balconi	53,85	40%	21,54
terrazzo/lastrico solare	215,62	7%	15,09
vano coperto terrazzo	9,24	40%	3,70
cantina	17,84	25%	4,46
Totale	525,47		273,71
TOTALE arrotondato			273,00

Le due unità box singoli, Subb. 12 e 13, di circa 21 mq ognuno, vengono valutate a corpo.

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluenza ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- o 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.

E' 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 microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:

O.M.I. - 1° semestre 2019 - zona Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla 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:

Stima sintetica comparativa parametrica

Valore unità Immobiliare abitazione sub. 717 + 716: (a corpo immobile libero)	Euro 540.000,00
Valore Unità Immobiliare box sub. 13: (a corpo immobile libero)	Euro 20.000,00
Valore Unità Immobiliare box sub. 12: (a corpo immobile libero)	Euro 20.000,00
<u>TOTALE valore</u>	<u>Euro 560.000,00</u>

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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



VALORE LOTTO	€ 560.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per tutti i vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria :	-€ 28.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
Spese condominiali insolute - importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevuti	-€ 5.330,97

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 al netto delle decurtazioni LIBERO € 521.669,03
arrotondato € 522.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni - Occupato con titolo: non ricorre il caso

~~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.~~

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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.

Milano, 28.10.19

Con osservanza

l'Esperto nominato
Arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti

Allegato A

- mail di richiesta all'amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta con documentazioni ricevute; copia Ape

Allegato B

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + estrazione di note -

Allegato B1

Copia atto di divisione, nota di trascrizione, nota di trascrizione atto di acquisto del 1974

Allegato C

- Visure, schede catastali ed estratti di mappa;
- Nulla Osta, Abitabilità, Con. Edil. in sanatoria, Scia del 2012 con stralci grafici, fine lavori)

Allegato D

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti



