

Procedente: _____

contro

Esecutati: |

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Procedente:
contro

Esecutata:

N. Gen. Rep. **1053/2018**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Dott.ssa Elisa Ravera

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Farè

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12840

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13192

C.F. FRANNA71C49H264J – P.IVA N. 03403020963

con studio in Milano – Via Broggi 13

Telefono 02.91090084

Cellulare: 334.3141774

e-mail: anna_fare@libero.it

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente

Esecutati: |

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pg. 3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	pg. 4
3. STATO DI POSSESSO	pg. 4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pg. 7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pg. 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pg. 10
7. PRATICHE EDILIZIE	pg. 10
DESCRIZIONE DEI BENE OGGETTO DELLA VENDITA	pg. 12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	pg. 16
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA (n. 31 ALLEGATI)	pg. 19

**Beni immobili siti in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
Via SAN FRANCESCO D'ASSISI, 9
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A .** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Abitazione** sita in Cernusco Sul Naviglio, con accesso da via San Francesco d'Assisi al civico 9.
L'immobile, su 2 piani e con accesso dal piano terreno è qui composto da un locale, un servizio, cucina e 2 aree esterne ad uso esclusivo; al piano primo si trovano 2 locali, un servizio, disimpegno e balcone; annesso si ha il sottotetto al piano secondo e la cantina, in un altro edificio afferente al medesimo comparto, al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **82** circa oltre a balcone di **4** mq ca e aree di **35** mq ca complessivi, il sottotetto di superficie lorda di mq **41** circa e la cantina di superficie lorda di mq **5** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1.

Proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 40; Mapp. n. 56, Sub. 5, graffati a Mapp. n. 58, Sub. 13; Cat A/3; classe 3; consistenza vani 5,5; posto al piano T-1-2-S1; Superficie catastale totale mq 92, totale escluse aree scoperte mq 88; rendita catastale € 525,49.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2012 protocollo n. MI0465491 in atti dal 06/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44894.1/2012)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/06/2011 protocollo n. MI0519373 in atti dal 06/06/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.111215.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/1993 in atti dal 28/10/1993 RETTIFICA DELLA CATEGORIA, CLASSE E CONSISTENZA ATTRIBUITA IN SEDE DI CLASSAMENTO AUTOMATICO. (n. 703037.1/1993)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/05/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 63354/1986)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 64647/1988)

Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:

Via San Francesco d'Assisi; a.u.i. (altra abitazione); parti comuni (cortile comune); a.u.i. (altra abitazione).

Coerenze del sottotetto, da nord in senso orario:

vuoto su area di proprietà; a.u.i. (altro sottotetto); vuoto su area di proprietà; a.u.i. (altro sottotetto).

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Parti comuni (corridoio comune); a.u.i. (altra cantina); a.u.i. (altra cantina); a.u.i. (altra cantina).

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

A.1 Box

Autorimessa afferente al medesimo comparto dell'immobile al pt. A, con ingresso da via San Francesco d'Assisi da accesso apposito sul lato est del comprensorio, posta al piano terra. L'autorimessa sviluppa una superficie lorda di **15 mq** ca.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1. | _____ ; -

Proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 40, Mapp. n. 61, Sub.7; Cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, posto al piano T, superficie catastale 13 mq, rendita € 42,97.

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE del 11/03/2004 protocollo n. MI0158024 in atti dal 11/03/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICACONVENZIONE COMUNE- A. T. (n. 20723.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 05/12/1986 in atti dal 26/03/1999 P.F.98-99 (n. 78128/1986)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Parti comuni (cortile comune); a.u.i. (altro box); a.u.i. (altra proprietà); a.u.i. (altro box).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale a traffico medio con parcheggi appena sufficienti alla densità abitativa.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacia (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), Ospedale Uboldo di Cernusco S/N (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Autobus Z401/Z401 (50 m), MM2 Cernusco (450 m), Strada Padana Superiore (250 m), Stazione Ferroviaria Pioltello-Limito (3000 m), A51 (4000 m).

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il compendio visionato risulta occupato, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2018 e con decorrenza dalla stessa data del 01/03/2018, dal : _____ e dai due figli minorenni (di cui la debitrice è il secondo genitore). Il contratto ha durata di otto anni ed è rinnovabile per i successivi otto ad un canone di € 400,00 mensili, escluse spese. Tale canone non si ritiene

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

congruo rispetto al mercato che invece indicherebbe come adatta una richiesta pari a circa € 800,00 complessive per abitazione e box mensili, sempre escludendo le spese. Dai documenti resi disponibili attraverso interrogazioni presso l'ufficio anagrafe di Cernusco sul Naviglio riguardanti il luogo di residenza della debitrice e il suo stato di famiglia si rileva che la stessa risulta essere residente nella stessa Via San Francesco 9 in Cernusco sul Naviglio (MI) con i due figli minorenni e il

Al momento del sopralluogo, avvenuto presso l'immobile in data 26/10/2018 unitamente al custode Dott.ssa Elisa Ravera, entrambi i : erano presenti e hanno confermato lo stato di occupazione dell'immobile, secondo contratto.

Dall'ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria risulta effettivamente registrato il suddetto contratto di locazione con la debitrice quale dante causa.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **27/06/2018** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine** dal 22/06/2011 al 19/02/2019
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - o
- 3) **Immobili sui quali limitare la ricerca:**
 - o indirizzo – Cernusco Sul Naviglio (MI)
 - o identificato al N.C.E.U.:
 - foglio **40** particella **56** subalterno **5** graffato alla part **58** sub **13**
 - foglio **40**, particella **61** subalterno **7**

(cfr 19_allegato_3_AGENZ_ENTR__ESITI;
18_allegato_2_AGENZ_ENTR__ISTANZA_ACCESSO_ATTI;
20_allegato_4_verbale_sopralluogo; 16_allegato_D_documenti anagrafe; paragrafo
4.1.2)

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:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'ass. casa coniugale: nessuna.

NOTA: Si segnala la sussistenza di contratto di locazione con data di registrazione antecedente al pignoramento e si specifica che l'occupazione dell'immobile avviene da parte dei figli minorenni della debitrice e del padre degli stessi, ,
"conduttore" nel contratto. Si noti l'incongruenza riguardo all'ammontare del canone di

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente

Esecutati:

locazione e l'importo della rata mensile da corrispondere, come di seguito riportato da stralcio del punto 5 del medesimo contratto.

5. Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova – è convenuto in € 400,00 (euro quattrocento/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere alla proprietaria in dodici rate mensili posticipate dell'importo di € 400,00 (euro quattrocento,00) ciascuna; e quindi in scadenza entro il giorno 5 del mese successivo. La proprietaria rilascerà regolare ricevuta su cui verrà applicata a spese del conduttore la marca da bollo da euro 1,81 salvo aumenti dell'imposta.

Si noti altresì l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile d'abitazione.

(cfr 31 Allegato_14_APE_NEGATIVO; cfr 19 Allegato_3_AGENZ_ENTR_ESITI; 20 Allegato_4_verbale_sopralluogo)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Relativamente al regolamento di condominio esistente si pongono qui in evidenza alcuni passaggi e si rimanda comunque all'analisi integrale mediante visione dell'allegato relativo (cfr 22 Allegato_6_Regolamento_Condominiale)

DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE

Tenuto conto che l'edificio in condominio fu progettato e eseguito per il numero di piani ch'esso attualmente ha, per non arrecare sicuro pregiudizio al suo aspetto architettonico, resta vietata ogni sopraelevazione totale o parziale, a carattere provvisorio o duraturo, a qualsiasi uso fosse destinata e da chiunque voglia essere fatta, salvo che l'assemblea non deliberi all'unanimità una deroga. In tal caso, ad assemblea regolarmente convalidata, ciascun condomino dovrà apporre la propria firma alla delibera stessa.

LIMITAZIONI E DIVIETI NELLA DESTINAZIONE

- A) Gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civili abitazioni o uffici privati.
- B) E' vietata la destinazione di uno o più unità ad uso di: sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, dispensari o ambulatori di qualunque specie, scuole di musica, canto o ballo, asili, pensioni, ristoranti, alloggio anche temporaneo di persona di dubbia moralità, locali per deposito o per confezione merci e manufatti, sartorie, ritrovi, circoli, sedi di associazioni, istituti privati; ed in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla morale o al decoro dell'edificio.
turbare la quiete di ogni condomino degli appartamenti dei piani e locali contigui o sovrastanti, né a deposito di oggetti o materiali che pregiudichino la sicurezza, la stabilità, il decoro e la serietà dati al condominio.
- D) E' vietato ai condomini di fare qualunque modifica od innovazione alle cose comuni anche in corrispondenza delle singole proprietà individuali (come per esempio: incavi o porte dei muri maestri interni od esterni, anche se trattasi di ingrandimenti di vani esistenti); ed in genere ogni lavoro o variante che possa in qualunque modo avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica, l'igiene o il suo aspetto architettonico sia interno (verso atri e cortili) che esterno (verso strada), senza il consenso dell'assemblea che potrà autorizzare l'innovazione o la modifica (anche con limitazioni e norme speciali).

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Procedent

Esecutati:

L'assemblea, per le decisioni del caso, potrà richiedere il parere del tecnico prima di deliberare sul richiesto consenso. Ma in ogni caso, le sue decisioni dovranno essere prese e comunicate all'interessato non oltre un mese dalla data della richiesta scritta.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico della _____ per la quota di 1/1 della proprietà, a favore di _____ con atto a firma del Dott.

Bruno Leonardo Trotta notaio in Cernusco Sul Naviglio (MI), del 22/06/2011 rep. n. 98396/10233, iscritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **28/06/2011** ai nn. **72493/16410**

Importo capitale: Euro 235.000,00

Totale: Euro 470.000,00

Riferito limitatamente a: **Fg 40, part 56, sub 5 e Fg 40, part 58, sub 13**
Fg 40, part 61, sub 7

Iscrizione di ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____

la quota di 1/1 della proprietà, emesso dal Tribunale di Milano in data 24/12/2013 rep.47471 iscritta alla C. RR. II. di Milano 2 in data **16/04/2015** ai nn. **33736/5594**

Importo capitale: Euro 77.895,23

Interessi: Euro 2.141,20

Spese: Euro 9.963,57

Totale: Euro 90.000,00

Riferito limitatamente a: **Fg 40, part 56, sub 5**
Fg 40, part 61, sub 7

\ per

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo e cautelare emesso contro _____

per la quota di 1/1 della proprietà, a favore di _____ con sede in Bergamo Vittorio Veneto 8, con atto n. rep. 12120 del 18/05/2018 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **27/06/2018** ai nn. **84377/55851**

Riferito limitatamente a: **Fg 40, part 56, sub 5 e Fg 40, part 58, sub 13**
Fg 40, part 61, sub 7

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: NON CONFORME

Si precisa che l'unità oggetto di stima risulta non conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto sono evidenti le seguenti modifiche rispetto a quanto agli atti:

- Altezza interna dei locali al piano terra pari a 287 cm contro quella dichiarata in progetto di 335.
- Presenza di un unico bagno di servizio al piano terra nel sottoscala a differenza di

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Procedenti:

Esecutati:

quello in progetto adiacente alla cucina

- Ampliamenti in corrispondenza dei muri perimetrali al piano secondo verso i due sottotetti confinanti. Tali volumi descrivono tre nicchie con affaccio interno al sottotetto dell'unità oggetto di stima.
- Presenza di scala fissa a collegamento col sottotetto in loco di semplice botola d'accesso.

Si segnala inoltre che attualmente l'abitazione risulta priva del certificato di abitabilità.

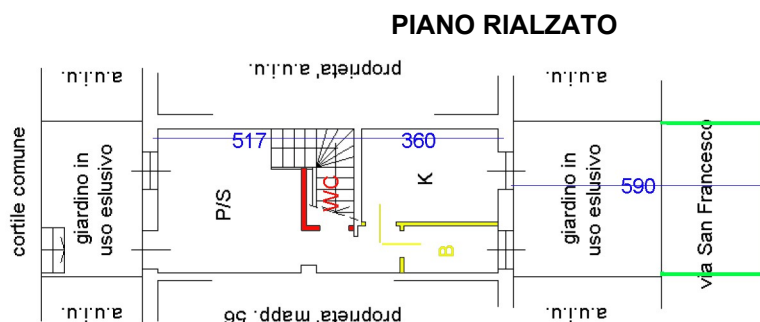
Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni descritte al successivo **paragrafo 7**

4.3.1 Conformità catastale: NON CONFORME

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Per maggiore chiarezza si allegano i dati di rilievo verificati in sede di sopralluogo. (cfr: 13_allegato_B1_plan_cat; 15_allegato_C_fotografie)

LEGENDA

- Porzioni demolite non in conformità
- Porzioni costruite non in conformità
- Porzioni conformi non descritte in planimetria catastale

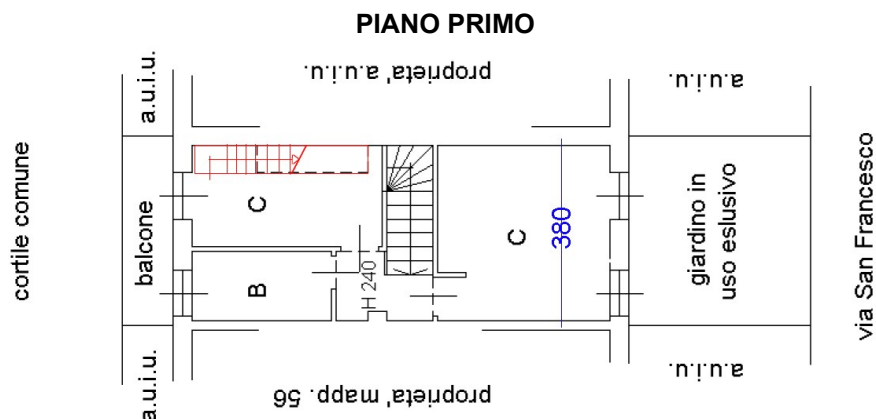


Si rileva la presenza di un wc non denunciato nel sottoscala, mentre sono stati demoliti bagno e disimpegno adiacenti alla cucina.

Il giardino esclusivo sul retro dell'abitazione è scorrettamente rappresentato. E' indicata infatti una lunghezza apparente evidentemente non analoga allo stato dei luoghi. Tale dimensione è correttamente definita attraverso indicazione dei confini relativi alla stessa area a verde sin dall'atto di prima assegnazione del 27/09/1988, rep. 120917/7601, a firma del notaio Paolo Lovisetti. Si tratta quindi di porzione conforme allo stato asseverato ma con descrizione catastale scorretta.

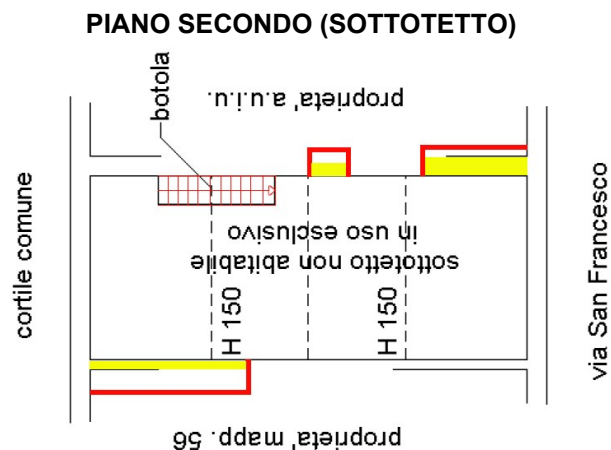
Si segnala che l'altezza di piano riportata in planimetria catastale (h 300 cm.) è scorretta a fronte dell'altezza reale di 287 cm, coerente con le volumetrie asseverate.

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè



Il collegamento con il sottotetto superiore è garantito da scala fissa e non da semplice botola.

Si segnala che l'altezza di piano riportata (h 300 cm.) è scorretta a fronte dell'altezza reale di 345 cm, coerente con le volumetrie asseverate.



Sono stati realizzati tre ampliamenti laterali verso i due sottotetti confinanti, sia a Est che a Ovest. Si segnala che al momento il sottotetto, asseverato come porzione 'senza permanenza di persone', è adibito a camera da letto e dotato di impianti coerenti con tale destinazione d'uso, comprese le tubazioni di predisposizione al posizionamento dell'impianto di condizionamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Relativamente all'appartamento in analisi:

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2016/17 pari a € 541,34 + € 36,50
(due riparti: abitazione e box)

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2017/18 pari a € 1.176,62 + € 36,50
(due riparti: abitazione e box)

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2018/19 (preventivo) pari a € 792,77 + € 46,41
(due riparti: abitazione e box)

Spese straordinarie in previsione: NON PRESENTI

Spese condominiali scadute e non pagate al 11/03/2019: € 996,62

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Si precisa che il condominio dispone di un regolamento e che la quota millesimale di proprietà riferita all'abitazione è pari a 22,42 mentre al box corrispondono 2,19 millesimi, secondo dati di riparto dell'amministrazione
Si noti inoltre che fa parte degli enti comuni a tutti gli alloggi del complesso cui appartiene l'oggetto di stima un locale destinato a sala giochi per bambini, sito al piano terra del copro di fabbrica denominato 'E' del comprensorio.

(cfr. **21_allegato_5_comunicazioni_amministratore_riparto;**
22_allegato_6_Regolamento_Condominiale;
23_allegato_7_comunicazioni_amministratore_debito; 5_allegato_A5_nota_72492)

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

è proprietaria dal 22/06/2011 per la quota di **1/1** della piena proprietà in forza di atto di compravendita n. 98395/10232 di repertorio a stipula Dott. Bruno Leonardo Trotta notaio in Cernusco Sul Naviglio (MI), trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **28/06/2011** ai nn. **72492/ 41825**

Riferito limitatamente a: **Fg 40, part 56, sub 5 e Fg 40, part 58, sub 13**
Fg 40, part 61, sub 7

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

sono proprietari dal 18/02/1999 al 22/06/2011 per la quota di **17/20** la prima e **3/20** il secondo della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto compravendita n. 3739/912 di repertorio a stipula Dott.ssa Elena Terrenghi notaio in Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **10/03/1999** ai nn. **20601/14681**

Riferito limitatamente a: **Fg 40, part 56, sub 5 e Fg 40, part 58, sub 13**
Fg 40, part 61, sub 7

sono proprietari dal 27/09/1988 al 18/02/1999 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà in regime comunione legale dei beni, in forza di atto compravendita n. 120917/7601 di repertorio a stipula Dott. Paolo Loviseti notaio in Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **13/10/1988** ai nn. **75352/53525**

Riferito limitatamente a: **Fg 40, part 56, sub 5 e Fg 40, part 58, sub 13**
Fg 40, part 61, sub 7

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso gli uffici tecnici preposti, relativo all'unità di stima è documentato dagli allegati al presente elaborato.

(cfr.:**26_allegato_9_PRATICHE_EDILIZIE_a; 27_allegato_10_PRATICHE_EDILIZIE_b;**
28_allegato_11_PRATICHE_EDILIZIE_c; 29_allegato_12_PRATICHE_EDILIZIE_d;
30_allegato_13_abitabilita_richiesta_amministrazione)

Il complesso edilizio cui afferiscono gli immobili è stato costruito nel corso degli anni '80 ed in particolare l'unità abitativa oggetto di stima si trova in uno degli edifici (corpo C) preesistenti all'intervento definito di "Ristrutturazione e nuova costruzione", mentre la cantina rimane nel corpo di fabbrica denominato E di nuova edificazione.

Alla prima concessione rilasciata dal Comune di Cernusco Sul Naviglio (n°1288 del 19/01/1983, rinnovata in data 25/02/1987) sono seguite due varianti in corso d'opera (n°1896 del 05/02/1986 e n°2433 del 08/02/1988). L'iter si è concluso con riscontro positivo dal punto di vista igienico sanitario ma con parere condizionato dalla Commissione edilizia per necessità di integrazione della denuncia

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

delle opere in cemento armato e della documentazione relativa alla legge 373/76. La documentazione relativa ai cementi armati è stata riscontrata e il collaudo delle stesse opere è attestato dalla pratica con prot.41545 del 22/02/1985.

Si sottolinea tuttavia come ad oggi ancora non sia stato rilasciato il certificato di agibilità relativo all'oggetto di stima. (**crf 29 allegato 12 PRATICHE EDILIZIE_d**)

Successivamente il medesimo Comune ha rilasciato in data 15/10/1990 la Concessione Edilizia n°3065 relativa all'apertura in falda dei lucernari.

Infine la precedente proprietà ha presentato D.I.A. n°11806 del 23/03/1999 per opere interne comprensive della modifica delle dimensioni della botola d'accesso al sottotetto.

Il box invece è frutto di rilascio di licenza edilizia n.8824 del 08/06/1972

7.1 Concessione Edilizia n. 1288 del 19/01/1983 rinnovata in data 25/02/1987

rilasciata dal Comune di Cernusco Sul Naviglio

Ristrutturazione e nuova costruzione

Richiedenti: Cooperativa Edificatrice Lavoratori Cernuschesi s.c.r.l.

7.2 Concessione Edilizia n. 1896 del 05/02/1986

rilasciata dal Comune di Cernusco Sul Naviglio

Variante in corso d'opera ai corpi D-E-F alla C.E. 1288 del 19/01/1983

Richiedenti: Cooperativa Edificatrice Lavoratori Cernuschesi s.c.r.l.

7.3 Concessione Edilizia n. 2433 del 05/02/1986

rilasciata dal Comune di Cernusco Sul Naviglio

Seconda variante alla C.E. 1288 del 19/01/1983

Richiedenti: Cooperativa Edificatrice Lavoratori Cernuschesi s.c.r.l.

7.4 Concessione Edilizia n. 3065 del 15/10/1990

rilasciata dal Comune di Cernusco Sul Naviglio

Nuova costruzione lucernari per areazione vano sottotetto

Richiedenti: i – amministratore pro-tempore del condominio di via S.Francesco

7.5 D.I.A. n. 11806 del 23/03/1999

presentata al Comune di Cernusco Sul Naviglio

Opere interne

Richiedenti:

7.6 Licenza Edilizia n. 8824 del 08/06/1972

rilasciata dal Comune di Cernusco Sul Naviglio

Costruzione di 15 autorimesse con demolizione di rustico

Richiedenti

CONSIDERAZIONI:

Dalla disamina della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Catastale si può evincere che l'unità abitativa non sia conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

- 1) Al piano terra il bagno presente nel sottoscala non risulta regolare. Si ritiene quindi necessario il ripristino dello stato asseverato con bagno e relativo disimpegno adiacenti alla cucina (**crf. 13 allegato B1 plan cat**).
- 2) La scala fissa di collegamento tra il piano primo e il piano sottotetto necessita di sostituzione con semplice botola d'accesso.
- 3) Le nicchie ricavate nei perimetrali al piano sottotetto vanno tamponate per ricondurre lo stato dei luoghi a quello asseverato
- 4) L'altezza interna del piano primo è da considerarsi corretta dal punto di vista della volumetria autorizzata a livello urbanistico. Tuttavia il dato registrato nelle tavole di progetto (h 335 cm) è differente allo stato dei luoghi (h 287 cm.).

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

In considerazione dei punti sopra esposti si ritiene necessaria la presentazione di pratica di sanatoria unitamente ad opere da eseguirsi per una spesa complessiva stimata in circa € 10.000, comprensivi dei costi relativi al necessario aggiornamento catastale a conclusione dei lavori.

Inoltre, alla luce delle problematiche riscontrate in merito all'abitabilità, la scrivente ha consultato sia l'ufficio tecnico del Comune comunale che l'Amministrazione del condominio al fine di meglio individuare le modalità e gli adempimenti necessari per rilascio del certificato ancora non presente. Si ritiene dunque possibile presentare nuova domanda tendente all'ottenimento dell'abitabilità per il compendio esaminato.

Tale domanda, da prodursi presso il Comune di Cernusco sul Naviglio dovrà comprendere, in sintesi, attestazioni di regolarità redatte da tecnici preposti relative in particolare al collaudo delle strutture e alla conformità degli impianti, stante le comunicazioni avvenute con l'ufficio tecnico responsabile del procedimento.

Tuttavia, a titolo cautelativo, si indicano come possibili ambiti di certificazione anche quelli in materia di certificazione energetica, consistenza edilizia, igiene e salubrità, barriere architettoniche e prevenzione incendi.

Si specifica quindi che sia la tempistica necessaria per l'iter di approvazione sia i costi relativi all'intera pratica sono dovuti agli adempimenti che si renderanno effettivamente necessari una volta incaricati i diversi professionisti per le necessarie attestazioni di regolarità.

Si segnala per completezza che nell'anno 2013 l'attuale amministratore del Condominio risulta aver sottoposto al Comune richiesta di accesso agli atti per indagini relative all'abitabilità dell'intero complesso di via San Francesco 9 (**cfr 30_allegato_13_abitabilita_richiesta_amministrazione**)

Descrizione immobili al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Abitazione** sita in Cernusco Sul Naviglio, con accesso da via San Francesco d'Assisi al civico 9. L'immobile, su 2 piani e con accesso dal piano terreno è qui composto da un locale, un servizio, cucina e 2 aree esterne ad uso esclusivo; al piano primo si trovano 2 locali, un servizio, disimpegno e balcone; annesso si ha il sottotetto al piano secondo e la cantina, in un altro edificio afferente al medesimo comparto, al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **82** circa oltre a balcone di **4** mq ca e aree di **35** mq ca complessivi, il sottotetto di superficie lorda di mq **41** circa e la cantina di superficie lorda di mq **5** circa.

L'unità in stima afferisce ad un comparto residenziale realizzato nel suo stato attuale nel corso degli anni 80 del 900, composto da 6 edifici oltre al corpo box. E' situata nel corpo C, preesistente e ristrutturato in occasione della creazione del comparto. Tale edificio presenta due piani fuori terra adibiti a residenza oltre a un piano sottotetto, adibito a solai senza permanenza di persone.

Nel cortile comune sul retro esiste un corpo di fabbrica adibito ad autorimesse.

Da via San Francesco d'Assisi si accede dal civico 9 al cortile comune del comparto. Imboccando il primo vialetto a destra si arriva al giardino anteriore di proprietà dell'unità in stima, quarta della fila sul lato destro (corpo C), segnalata con il numero 9T. Dal giardino si può accedere direttamente all'abitazione. L'unità abitativa ha doppio affaccio, a Nord e a Sud, entrambi su giardino in uso esclusivo.

Sempre dal civico 9, imboccando invece il primo vialetto a sinistra si arriva, in fondo a destra, all'accesso delle cantine. La cantina afferente al lotto in stima è la terza scendendo al piano interrato.

Infine, sempre a partire dal civico 9, proseguendo sul vialetto principale, si arriva sul retro, in fondo a sinistra, al corpo di fabbrica che ospita i box. L'unità oggetto di stima è la nona a partire dalla destra del fabbricato. L'accesso carrabile avviene da via San Francesco attraverso apposito cancello posto sul lato est del complesso

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

2.

- Proprietà per 1/1

descrizione:

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Proced

Esecu

Fg. n. 40; Mapp. n. 56, Sub. 5, graffati a Mapp. n. 58, Sub. 13; Cat A/3; classe 3; consistenza vani 5,5; posto al piano T-1-2-S1; Superficie catastale totale mq 92, totale escluse aree scoperte mq 88; rendita catastale € 525,49.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2012 protocollo n. MI0465491 in atti dal 06/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44894.1/2012)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/06/2011 protocollo n. MI0519373 in atti dal 06/06/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.111215.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/1993 in atti dal 28/10/1993 RETTIFICA DELLA CATEGORIA, CLASSE E CONSISTENZA ATTRIBUITA IN SEDE DI CLASSAMENTO AUTOMATICO. (n. 703037.1/1993)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/05/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 63354/1986)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 64647/1988)

Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:

Via San Francesco d'Assisi; a.u.i. (altra abitazione); parti comuni (cortile comune); a.u.i. (altra abitazione).

Coerenze del sottotetto, da nord in senso orario:

vuoto su area di proprietà; a.u.i. (altro sottotetto); vuoto su area di proprietà; a.u.i. (altro sottotetto).

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

Parti comuni (corridoio comune); a.u.i. (altra cantina); a.u.i. (altra cantina); a.u.i. (altra cantina).

A.1 Box

Autorimessa afferente al medesimo comparto dell'immobile al pt. A, con ingresso da via San Francesco d'Assisi da apposito cancello sul lato est del comprensorio, posta al piano terra. L'autorimessa sviluppa una superficie lorda di **15** mq ca.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

2.

per 1/1

- Proprietà

descrizione:

Fg. n. 40, Mapp. n. 61, Sub.7; Cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, posto al piano T, superficie catastale 13 mq, rendita € 42,97.

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE del 11/03/2004 protocollo n. MI0158024 in atti dal 11/03/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICACONVENZIONE COMUNE- A. T. (n. 20723.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 05/12/1986 in atti dal 26/03/1999 P.F.98-99 (n. 78128/1986)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Parti comuni (cortile comune); a.u.i. (altro box); a.u.i. (altra proprietà); a.u.i. (altro box).

L'edificio di cui fa parte l'abitazione è stato ristrutturato e inserito nell'attuale comparto edilizio nel corso degli anni 80 e l'immobile ha successivamente subito solo la modifica relativa alla costruzione dei lucernari, nel 1990. L'abitazione ha un'altezza interna di circa 2,90 m. al PT e di ca 3,45 m. al P1

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Pr

E

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra/Primo/S1					
Abitazione	82	1	82	Nord/Sud	Discrete
Balcone	4	0,3	1,2	Sud	Discrete
Sottotetto	41	0,7	28,7	Nord/Sud	Discrete
Cantina	5	0,3	1,5	/	Discrete
Box	15	0,5	7,5	/	Discrete
Area esterna	35	0,08	2,8	/	/
Totale	182		123,7		
Totale			124		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: non verificato/Tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: non verificato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: : non verificato Condizione: sufficiente
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: non verificata Condizione: sufficiente
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: laterizi Condizioni: Discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Scala esterna comune (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Rivestimento: -- Condizioni: -- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia principale: a falda Condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: porte in tamburato di legno Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro Protezioni esterne: scuri in legno Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Scala interna all'abitazione (componente edilizia):</i>	Tipologia: in muratura a rampa lineare con piè d'oca in angolo Rivestimento: legno Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Proc

Ese

<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V Condizioni: funzionate Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Telefonico (impianto):</i>	Non verificato Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Bagno completo (lavabo, wc, bidet, doccia) e bagno di servizio (wc e lavamani) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Certificazione energetica	Non presente (cf r 31 Allegato 14 APE NEGATIVO) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Condizionamento(componente edilizia):	Presente predisposizione di impianto privo di unità esterne e split Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

CANTINA E' posta al piano interrato di altro corpo di fabbrica
Sviluppa una superficie complessiva lorda di ca 5 mq

Caratteristiche descrittive:

<i>(componente edilizia):</i>	Battuto di cemento
<i>Portone di ingresso (componente edilizia)</i>	Portoncino in metallo

A.1 BOX E' posto al piano terra in altro corpo di fabbrica. Sviluppata una superficie complessiva lorda di ca 15 mq

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Procede

Esecute

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti : Battuto di cemento
(componente edilizia):

Portone di ingresso Basculante in metallo
(componente edilizia)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si procede con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Valore al mq (SEL – superficie esterna lorda) ottenuto con **MCA**:

2.048,00€/mq

8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2018
Il Semestre - Centrale / CENTRO – ADUA - DA VINCI - MOLINETTO

Ville e Villini

2.750/3.400	€/mq	per immobili in uno stato conservativo ottimo
2.000/2.750	€/mq	per immobili in uno stato conservativo normale

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Proce

Esec

Box**1.000/1.400 €/mq**

per immobili in uno stato conservativo normale

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di costo unitario al mq (SEL) pari a circa

2.250,00 €/mq**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda*	Valore intero medio ponderle	Valore diritto e quota
A	Abitazione	116 mq	€ 261.000	€ 261.000
A1	Box	15 mq	€ 17.000	€ 17.000

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di integrazione edilizia-urbanistica (cfr CONCLUSIONI paragrafo 7)	€ 10.000,00
---	--------------------

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;	€ 14.000,00
---	--------------------

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

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene A non viene valutata possibile. Anche la vendita separata dell'abitazione (A) dal box (A1), in considerazione anche del tipo di abitazione e delle caratteristiche di zona con particolare riferimento alla reperimento di parcheggi pubblici, non si ritiene proficua sotto il profilo commerciale.

Procede

Esecute:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto (abitazione e box) LIBERO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 254.000,00

Valore del lotto (abitazione e box) OCCUPATO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 221.000,00

Con Osservanza
Milano, 03.04.2019

Il perito
Arch. Anna Farè



Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè

Proc

Ese

ALLEGATI

1_allegato_A1_elenco_SOGGETTO
2_allegato_A2_elenco_IMMOBILE
3_allegato_A3_nota_72493
4_allegato_A4_nota_56294
5_allegato_A5_nota_72492
6_allegato_A6_nota_33736
7_allegato_A7_nota_84377
8_allegato_A8_nota_75352
9_allegato_A9_nota_20601
10_allegato_A10_nota_20602
11_allegato_A11_comunicazione_estinzione_20602
12_allegato_B_descrizione_bene_catastale
13_allegato_B1_plan_cat
14_allegato_B2_visure_storiche
15_allegato_C_fotografie
16_allegato_D_documenti_anagrafe
17_allegato_1_Atto_provenienza
18_allegato_2_AGENZ_ENTR_ISTANZA_ACCESSO_ATTI
19_allegato_3_AGENZ_ENTR_ESITI
20_allegato_4_verbale_sopralluogo
21_allegato_5_comunicazioni_amministratore_riparto
22_allegato_6_Regolamento_Condominiale
23_allegato_7_comunicazioni_amministratore_debito
24_allegato_8_Banca_dati_delle_quotazioni_immobiliari_AG_ENTRATE
25_allegato_8a_metodo_MCA_e_STIMA
26_allegato_9_PRATICHE_EDILIZIE_a
27_allegato_10_PRATICHE_EDILIZIE_b
28_allegato_11_PRATICHE_EDILIZIE_c
29_allegato_12_PRATICHE_EDILIZIE_d
30_allegato_13_abitabilita_richiesta_amministrazione
31_allegato_14_APE_NEGATIVO

Giudice: Dott. ssa Silvia Vaghi
Custode: Dott. ssa Elisa Ravera
Perito: Arch. Anna Farè