

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCO BPM s.p.a. - Milano
contro
Sig.ri
e

R.G.E. n. 143/2019

RELAZIONE DI STIMA
(Composta da n° 13 Tomi con numerazione da 1 a 13)

TOMO 02 di 13
(Lotto 02)

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277
C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47
e-mail: lucabocchini@hotmail.com

SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 143/2019

LOTTO 02

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo della scala “E”, con annessa cantina al piano secondo interrato, nel condominio denominato “Condominio I Giardini – Lotto C” sito in Cormano (MI) ed avente accesso da Via Giuseppina Vigorelli n.6 (accesso pedonale) e n.2 (accesso carraio) - Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del lotto di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Cormano (MI)**, NCEU, **Foglio 4, Particella 231, Subalterno 64**, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale totale 44 mq., Rendita €. 232,41, Indirizzo: VIA GIUSEPPINA VIGORELLI SNC piano: 2-S2 scala: E.

Indirizzo dell'immobile:

Via Giuseppina Vigorelli n.6, Cormano (MI).

Coerenze dell'appartamento al piano secondo, scala E, come da risultanze catastali:

Da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare di cui al sub.65, pianerottolo e vano scala comune “E” da cui si accede, altra unità immobiliare di cui al sub. 63, unità immobiliare di cui al sub. 48.

Coerenze della cantina al piano secondo interrato, come da risultanze catastali:

Da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 127, cantina di cui alla U.I.U. sub.65, corridoio comune da cui si accede, cantina di cui alla U.I.U. sub. 61.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stato occupativo: occupato con contratto opponibile alla procedura

Valore di stima libero €. 93.000,00

Valore di stima occupato €. 72.000,00

Valore canone annuale di locazione €. 5.760,00

Allegati:

- L02- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, ACE**
- L02- 02) Documentazione catastale**
- L02- 03) Elenco complessivo delle formalità**
- L02- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- L02- 05) Contratti di locazione forniti dalla proprietà**
- L02- 06) Atto di provenienza, Convenzione Urbanistica, Delibere CC di modifica**
- L02- 07) Titoli edilizi**
- L02- 08) Comunicazioni e Regolamento del Condominio**
- L02- 09) Verbali di sopralluogo**

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
2.0.0. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI AL PROPRIETARIO	5
3.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	6
3.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	6
3.2.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	8
3.3.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	9
4.0.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	9
5.0.0. CRITERIO DI VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	10
6.0.0. LOTTO 02 DESCRIZIONE	12
6.1.0. LOTTO 02 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	13
6.1.1. LOTTO 02 - STATO DI POSSESSO	15
6.1.2. LOTTO 02 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	15
6.1.3. LOTTO 02 - INFORMAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE	17
6.2.0. LOTTO 02 GIUDIZIO DI STIMA.....	18
6.2.1. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LIBERO.....	19
6.2.2. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE OCCUPATO.....	19
6.2.3. LOTTO 02 DETERMINAZIONE DI UN CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE	19

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ad istanza del creditore procedente, con atto rep. n.45207 del 05/01/2019 – Ufficiale Giudiziario di Milano – venivano pignorati, per l'intero della piena proprietà, i beni in Cormano (MI) consistenti tra l'altro in:

- **n.1 appartamento ad uso abitazione al piano secondo della scala "E", con annessa cantina al piano secondo interrato, nel condominio denominato "Condomino I Giardini – Lotto C" sito in Cormano (MI) ed avente accesso da Via Giuseppina Vigorelli n.6 (accesso pedonale) e n.2 (accesso carraio);**

oltre agli immobili costituenti gli altri Lotti della presente procedura, trattati nei rispettivi TOMI della presente Relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI COMPRESI NEL LOTTO 02

Intestazione dei beni

_____ nato a MILANO il _____, C.F. _____, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Cormano (MI)**, NCEU, **Foglio 4, Particella 231, Subalterno 64**, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale totale 44 mq., Rendita €. 232,41, Indirizzo: VIA GIUSEPPINA VIGORELLI SNC piano: 2-S2 scala: E.

Indirizzo dell'immobile:

Via Giuseppina Vigorelli n.6, Cormano (MI).

Coerenze dell'appartamento al piano secondo, scala E, come da risultanze catastali:

Da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare di cui al sub.65, pianerottolo e vano scala comune "E" da cui si accede, altra unità immobiliare di cui al sub. 63, unità immobiliare di cui al sub. 48.

Coerenze della cantina al piano secondo interrato, come da risultanze catastali:

Da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 127, cantina di cui alla U.I.U. sub.65, corridoio comune da cui si accede, cantina di cui alla U.I.U. sub. 61.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 2: Verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 45207 del 05/01/2019, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 in data **08/02/2019** - Registro Particolare 10523 Registro Generale 15624.

2.0.0. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI AL PROPRIETARIO

Atto di provenienza all'esecutato

Gli immobili innanzi descritti, censiti nel NCEU al **foglio 4 particella 231 sub. 64**, sono pervenuti a ____ per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni giusto atto di vendita per Notar Cimmino Antonio del **11/11/2008** rep. n.96002/12143 trascritto il **26/11/2008** - Registro Particolare 119347 Registro Generale 183016 - da potere della Società ____ con sede in Cusano Milanino (MI) codice fiscale ____ .

NOTA: si segnala, in particolare, che nel predetto atto di compravendita per Notar Cimmino Antonio del 11/11/2008 rep. 96002/12143, all'art.7 è riportato quanto segue:

“Il signor ____ dichiara di essere altresì edotto del contenuto della citata convenzione stipulata con atto a mio rogito in data 9 marzo 2004 repertorio n. 63027/8325, citato in premessa alla lettera A) e al precedente articolo 6), subentrando in pieno luogo e stato della società venditrice in tutti gli obblighi e oneri dalla stessa assunti nei confronti del Comune di Cormano”. All'art. 6) è riportato quanto segue:

“Le unità immobiliari in contratto [...omissis...] vengono vendute ed acquistate a corpo, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, con le servitù attive e passive di qualsiasi natura ed in particolare con tutte le servitù, obblighi, vincoli e limiti di destinazione, che il signor ____ dichiara di conoscere ed accettare, per sé e propri successori ed aventi causa, derivanti:

- a) dai permessi di costruire citati in premessa e all'articolo 2) che precede;*
- b) dalla vendita frazionata dei fabbricati costituenti il complesso e dalla loro costituzione in condominio;*
- c) dal Regolamento di Igiene e Polizia Urbana del Comune di Cormano;*
- d) dal regolamento di condominio;*
- e) dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione in Comune di Cormano - Via Figini stipulata con il Comune di Cormano con atto a mio rogito in data 9 marzo 2004 repertorio n. 63027/8325, registrato a Desio 1 in data 29 marzo 2004 al n. 1117 Serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 31 marzo 2004 ai nn.42982/21503, citata in premessa alla lettera A), che qui si intende integralmente riportata e trascritta, dato atto che contestualmente al presente*

atto viene sottoscritta dalla parte acquirente apposita procura con conferimento alla società " ____ S.R.L." dei poteri per intervenire a qualunque atto che il Comune di Cormano ritenga opportuno o utile per dar corso all'attuazione degli obblighi di cui alla convenzione medesima, ivi compresi eventuali atti modificativi, integrativi e di identificazione catastale, fatta precisazione che analogo impegno verrà fatto assumere negli eventuali futuri atti di rivendita delle unità immobiliari oggetto del presente atto dalle nuove parti acquirenti, ove necessario.

Atti di trasferimento nel ventennio antecedente il pignoramento

Alla Società ____ S.R.L. il terreno di cui al fg. 4 part. 160-67 su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita per Notar Cimmino Antonio del 09/03/2004 rep. n. 63028/8326 trascritto il 07/04/2004 - Registro Particolare 23552 Registro Generale 47146 - da potere di ____ nata a Milano il ____ codice fiscale ____ e ____ nato a Milano il 1 ____ codice fiscale ____ .

Ai sig.ri ____ e ____ il summenzionato terreno era a loro volta pervenuto per successione in morte di ____ nato a Cormano (MI) il ____ codice fiscale ____ deceduto ____ (den. 5059 vol. 87 Ufficio Successioni di Milano) trascritta il **16/05/1988** ai nn.38129/27767 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data **08/07/1991** - Registro Particolare 41352 Registro Generale 55633 - accettazione tacita di eredità in morte di ____ da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Ermanno Casero del 20/06/1991.

3.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

a) ISCRIZIONE del 23/07/2004 - Registro Particolare 26000 Registro Generale 110243, Milano 1, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, nascente da atto di finanziamento per Notar Cimmino Antonio del 23/07/2004 rep.n.67866/8707;

Ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 50.000.000,00 (capitale di Euro 25.000.000,00), durata anni 30;

a favore di: BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L. con sede in Milano, codice fiscale 00715120150 (domicilio ipotecario eletto in Milano alla Piazza Meda n.4, Proprietà per 1/1;

contro: ____ S.R.L. con sede in Cusano Milanino (MI), codice fiscale ____ , proprietà per 1/1;

gravante sui seguenti immobili:

- Terreno in Cormano (MI), in Catasto Fg. 4 part. 160, consistenza 4 ettari 40 are
- Fabbricato rurale in Cormano (MI), in Catasto Fg. 4 part. 67, consistenza 15 centiare.

A margine della predetta ipoteca si rilevano:

- **ANNOTAZIONE** n. 49957/9762 del **24/04/2009**, derivante da atto di frazionamento in quota del 29/11/2007 notaio Cimmino Antonio rep.n.93887, con il quale veniva attribuito fra gli altri la seguente quota capitale e montante ipotecario:

- Immobili Fg.4 part.231/63-231/64-231/65-231/66-231/67-231/68-231/69-231/70-231/62-231/71-231/72-231/73-231/74: quota capitale euro 7.750.000,00 — montante ipotecario euro 15.500.000,00;

- **ANNOTAZIONE** n. 49958/9763 del **24/04/2009**, derivante da atto di frazionamento in quota del **29/11/2007** notaio Cimmino Antonio rep.n.93887, con il quale venivano assegnate fra gli altri le seguenti quote capitali e montanti ipotecari:

- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 63**: quota capitale euro 95.000,00 - montante ipotecario euro 190.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 64**: quota capitale euro 90.000,00 - montante ipotecario euro 180.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 65**: quota capitale euro 130.000,00 - montante ipotecario euro 260.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 66**: quota capitale euro 120.000,00 - montante ipotecario euro 240.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 67**: quota capitale euro 100.000,00 - montante ipotecario euro 200.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 68**: quota capitale euro 90.000,00 - montante ipotecario euro 180.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 69**: quota capitale euro 135.000,00 - montante ipotecario euro 270.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 70**: quota capitale euro 120.000,00 - montante ipotecario euro 240.000,00;

- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 71**: quota capitale euro 100.000,00 - montante ipotecario euro 200.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 62**: quota capitale euro 115.000,00 - montante ipotecario euro 230.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 72**: quota capitale euro 95.000,00 - montante ipotecario euro 190.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 73**: quota capitale euro 130.000,00 - montante ipotecario euro 260.000,00;
- unità di cui al foglio 4, particella 231, **subalterno 74**: quota capitale euro 125.000,00 - montante ipotecario euro 250.000,00.

PIGNORAMENTI

Trascrizione del **08/02/2019** - Registro Particolare 10523 Registro Generale 15624, Milano
2; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 45207 del 05/01/2019;

a favore di: BPM s.p.a. con sede in Milano, C.F. 00103200762, proprietà per 1/1;

contro:

*per quanto attiene agli immobili di cui ai **Lotti da "A" a "H"** della presente procedura (foglio 4, particella 231, **subalterni 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70**):*

- ____ nato a ____ il ____, C.F. ____,
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

*per quanto attiene agli immobili di cui ai **Lotti da "I" a "O"** della presente procedura (foglio 4, particella 231, **subalterni 62, 71, 72, 73, 74**):*

- ____ nata a ____ il ____, C.F. ____,
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

3.2.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Trascrizione del **31/03/2004** - Registro Particolare 21503 Registro Generale 42982, Milano
2; Pubblico Ufficiale: CIMMINO ANTONIO Repertorio 63027/8325 del 09/03/2004;

CONVENZIONE EDILIZIA

a favore di: COMUNE DI CORMANO;

contro:

- ____ nato a ____ il ____, C.F. ____;
- ____ ____ nata a ____ il ____, C.F. ____.

Convenzione edilizia richiamata nel succitato atto per Notar Cimmino Antonio del

11/11/2008 rep. 96002/12143 (titolo di provenienza).

Approfondimenti sulla Convenzione Urbanistica rep.63027/8325 del 09/03/2004 per notaio Cimmino Antonio

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che gli appartamenti staggiti nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, siti in Cormano Via Vigorelli n°6, **possono essere venduti a libero mercato**, essendo gli stessi esenti dagli obblighi relativi ai requisiti soggettivi ed alle limitazioni di prezzo riportati nella convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in Comune di Cormano – Via Figini, di cui al Piano Attuativo Speciale PAS 6.

Per maggiori informazioni sugli obblighi derivanti dalla Convenzione, si rimanda alla consultazione del documento, riportato in allegato 06 alla presente Relazione di stima, insieme alle delibere del Consiglio Comunale di modifica della stessa n°37 del 06/07/2006 e n° 36 del 25/07/2007.

3.3.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale 2 di Milano dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano, con mail del 19/07/2019, trasmetteva le interrogazioni dei contratti telematici in essere, e comunicava che i testi sono stati conservati dalle parti.

L'Ufficio Territoriale di Desio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Monza e Brianza, con mail del 29/07/2019, trasmetteva copia dei contratti registrati ed informava che dalle interrogazioni effettuate non risultano contratti di locazione attivi.

Le parti durante i sopralluoghi peritali hanno consegnato al Custode Giudiziario nominato copia dei contratti attivi relativi ai beni staggiti.

Con riferimento al Lotto 02 l'esecutato produceva documento da cui risulta registrata proroga al contratto di locazione serie n. 2143 SR3T del 2015 con durata 4+4 anni, con inizio il 09/03/2015 e prima scadenza al 08/03/2019 con canone annuo pari a €. 5.160,00.

Il contratto è stato registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e pertanto risulta opponibile alla procedura.

4.0.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo studio della documentazione inerente alle unità immobiliari pignorate e la comprensione dello stato dei luoghi comporta l'opportunità di predisporre alla vendita le

stesse secondo una ragionevole ripartizione in lotti.

L'individuazione dei lotti è stata redatta allo scopo di massimizzare le condizioni di commerciabilità dei beni. A tal fine, la ripartizione è stata condotta secondo due criteri generali: da un lato, si è provveduto a far esprimere al più alto livello possibile il valore commerciale degli immobili; dall'altro si è provveduto ad individuare lotti che siano, sì funzionali e comodi, ma al tempo stesso che abbiano un prezzo contenuto, in modo tale da essere accessibili ad una pluralità di soggetti possibili acquirenti. Alla luce delle riflessioni svolte si è proceduto alla definizione di **n°13 lotti**, costituiti da altrettante porzioni immobiliari, dislocate all'interno del complesso condominiale di Via Vigorelli n°6 in Cormano.

Per maggiore praticità nel prosieguo della procedura, ciascun Lotto è singolarmente descritto e stimato in un separato Tomo della presente Relazione.

5.0.0. CRITERIO DI VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019;
- Borsino immobiliare.

Criterio di stima

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima sono immobili ad uso abitativo localizzati in un'area periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento.

Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il valore così calcolato sarà il valore di un immobile virtuale analogo a quello reale oggetto di stima. Successivamente saranno valutati i valori correttivi, positivi o negativi, da sommare al fine di ricondurre l'immobile virtuale al caso reale. Saranno valutati, incrementi o decrementi, derivanti dalle condizioni peculiari

riscontrate, come, a titolo esemplificativo: costi di trasformazione sostenuti o da sostenere; condizioni straordinarie di pregio o di degrado; e così via.

Il risultato del procedimento estimativo, sarà la formulazione del prezzo a corpo, e non a misura, dei beni oggetto di vendita.

Parametro significativo

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze, al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

Misurazione degli immobili

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati sono:

Superfici principali:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici di ornamento:

Superfici di lastrici solari e balconi, per i primi 25mq = 0,25;

Superfici dei vani accessori:

Superfici di cantine e locali accessori non collegati ai vani principali = 0,20

6.0.0. LOTTO 02 DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare staggito è ubicato nel comune di Cormano, nella zona periferica di VIA DEI GIOVI, BRUSUGLIO, al margine occidentale del centro città, caratterizzata da vari interventi di espansione urbana di recente formazione.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è dotata dei servizi essenziali attinenti alle funzioni residenziali e presenta una buona dotazione di verde pubblico e privato. Nei pressi del complesso condominiale vi è qualche attività commerciale, oltre un supermercato, a circa 500 metri di distanza.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

La zona in cui insistono i beni staggiti si caratterizza come un'area periferica discretamente dotata di mezzi di trasporto, nel raggio di circa 500 metri dal complesso condominiale vi sono le fermate delle seguenti linee autobus: Bus 165 (Limbiate Ospedale - Comasina M3); Bus 729 (Sesto FS M1 - Comasina M3).

CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO EDILIZIO

Gli immobili staggiti fanno parte di un complesso condominiale di pregio, costituito da un'ampia corte comune recintata, con accesso dal civico n°6 della Via Vigorelli, dalla sagoma pressoché rettangolare, in cui è inserita una corposa stecca residenziale, dalla sagoma rettangolare, in posizione isolata e circondata dalla corte comune.

Il complesso edilizio presenta una gradevole articolazione volumetrica, con un piano pilotis che disimpegna le varie scale condominiali. Tutti i beni staggiti sono serviti dalla scala "E", a destra provenendo dall'ingresso al civico n°6.

L'edificio si compone di sei piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre due piani interrati, in cui sono le cantine e le autorimesse, presenta struttura portante in telai di cemento armato, con coperture a falde. La corte comune costituisce un bel giardino condominiale ben curato, con siepi, aiuole ed alberi, con vialetti pedonali pavimentati e dotati di illuminazione con pali da arredo giardino. Tutti gli spazi esterni comuni sono ben tenuti. Il complesso è di recente costruzione ed è stato terminato nel 2008. Gli spazi comuni sono di tipo signorile e presentano rifiniture, sia interne, sia esterne, di buon livello. La scala comune è dotata di ascensore con fermate anche ai due piani interrati. Gli spazi comuni sono ben tenuti e le facciate degli edifici non mostrano criticità. Il complesso non è dotato del servizio di portineria e le unità sono dotate di impianti di riscaldamento autonomi.

CRITICITÀ EVIDENZIATE DAI PROPRIETARI E DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Durante i sopralluoghi peritali i proprietari informavano lo scrivente che il complesso edilizio evidenzia una criticità consistente in delle fastidiose emissioni sonore di carattere metallico, particolarmente percettibili in corrispondenza dei giunti strutturali, e derivanti dalle dilatazioni termiche stagionali. Anche l'Amministratore del Condominio informava lo scrivente della criticità evidenziata ed inviava anche una Relazione tecnica commissionata dal Condominio. Per maggiori informazioni sul tema trattato, si rimanda alla Relazione tecnica condominiale, riportata tra i documenti di cui all'allegato 08 alla presente relazione di stima. Non è stato possibile verificare la sussistenza e l'entità di tale criticità, poiché durante le operazioni peritali il fenomeno sonoro non si è verificato.

6.1.0. LOTTO 02 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il lotto 02 (corrispondente all'unità individuata in catasto fabbricati del Comune di Cormano al **Fig. 4 plla 231 sub 64**) è un appartamento al piano secondo, con accesso dalla Scala E.

Durante il sopralluogo peritale, l'appartamento è risultato abitato e completamente arredato e, pertanto, è stato visionato e rilevato soltanto sommariamente, per quanto è risultato possibile in presenza degli arredi e degli altri elementi presenti.

Si tratta di un monolocale composto dalla zona giorno/notte attrezzata con angolo cottura e dotata di accesso ad una terrazza di proprietà esclusiva. Vi è poi un disimpegno ed un bagno finestrato, oltre una cantina di pertinenza al piano secondo interrato, individuata in loco con il n°64A. L'appartamento è mono esposto verso Nord-Ovest.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'unità residenziale presenta l'altezza utile di circa metri 2,69 in tutti gli ambienti. La cantina presenta altezza di circa metri 3,20. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente del lotto.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	40,00	1	40,00
Balcone	8,91	0,25	2,23
Cantina	5,09	0,2	1,02
Lotto 02 Totale superficie commerciale equivalente			43 mq

LOTTO 02 - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento è di recente costruzione, presenta finiture di scelta commerciale, ed è dotato di un portoncino blindato. I serramenti esterni sono di legno lamellare con vetrocamera, sono di buona qualità ed in buono stato. Il sistema oscurante esterno è con persiane avvolgibili e cassonetti con cintino manuale. Le porte interne sono ad anta battente tamburata liscia con effetto legno di ciliegio, in buono stato. L'appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di grande formato in tinta neutra chiara e posa in diagonale, a correre in tutti gli ambienti. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno presentano un rivestimento di tipo analogo alla pavimentazione. Il bagno è attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico, vasca e la predisposizione impiantistica per la lavatrice.

Le pareti ed i soffitti sono imbiancati. L'impianto termico è autonomo, di tipo tradizionale, con termosifoni e con una caldaia installata in apposita nicchia sulla terrazza.

Il parapetto della terrazza è difforme rispetto alle prescrizioni di cui al punto 8.1.3 del DM 236 del 1989 in quanto, in alcuni punti, consente il passaggio di una sfera di diametro 10cm. Per quanto rilevato, ai fini della salvaguardia della sicurezza degli occupanti e dei terzi, sarà necessario adeguare l'ampiezza dei varchi nei parapetti alla vigente normativa di settore.

L'appartamento è dotato anche di impianto di aria condizionata con split a parete ma, durante il sopralluogo peritale, non è stato possibile verificarne l'efficienza. La cantina al piano secondo interrato è dotata di apposito portoncino metallico coibentato, con serratura, e di impianto di illuminazione. E' rifinita con una pavimentazione in piastrelle, pareti interne con blocchi di calcestruzzo precompresso lasciati a vista, soffitto in elementi di calcestruzzo precompresso a faccia vista.

Complessivamente il lotto si presenta in buone condizioni.

LOTTO 02 - CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

In sede di sopralluogo non è stato prodotto alcun certificato degli impianti presenti.

LOTTO 02 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche svolte presso il Catasto Energetico Regionale è stato rinvenuto un ACE da cui risulta che l'immobile è in classe energetica D per la climatizzazione invernale.

Si precisa che, viste le caratteristiche edilizie e termiche del fabbricato, la classificazione energetica è irrilevante ai fini della formulazione del giudizio di stima.

6.1.1. LOTTO 02 - STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare che l'appartamento era abitato da un inquilino con contratto di locazione in corso di validità. Il contratto è stato prodotto dalla proprietà.

6.1.2. LOTTO 02 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

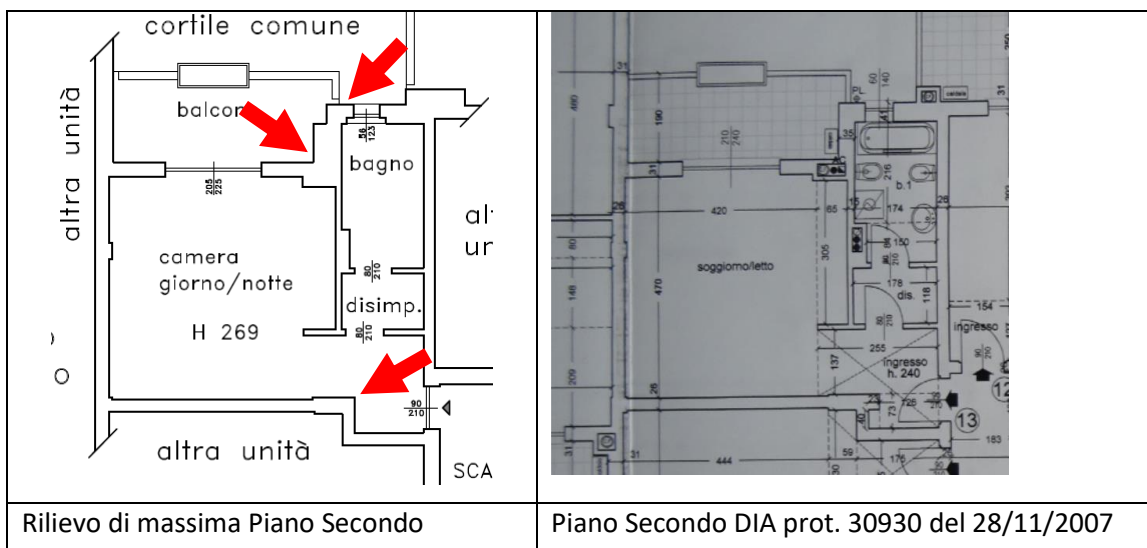
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso il Comune di Cormano risulta che la costruzione del complesso edilizio di cui fanno parte i beni staggiti su assistita dai titoli edilizi di seguito riportati.

- 1) Permesso di costruire n°99/2004 rilasciato il 13/05/2005;
- 2) Variante n°99/2004 VAR 1 del 09/04/2006;
- 3) Variante n° 28/2007 SAN del 11/05/2007;
- 4) Variante n°99/2004 VAR 3 DIA prot. 30930 del 28/11/2007.
- 5) Attestato di Agibilità prot. 28190 del 20/10/2008

Dalla consultazione dei titoli elencati risulta che il titolo edilizio più recente che riguarda i beni staggiti è quello di cui al punto 4) e pertanto rispetto ad esso è stata eseguita la valutazione della conformità edilizia. Si precisa che durante l'accesso agli atti svolto il giorno 09/09/2019 presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è constatato che le tavole di progetto allegate al titolo edilizio di cui al punto 4) in elenco non sono vistrate dal Comune di Cormano. Al riguardo il funzionario preposto illustrava che questa era la prassi corrente dell'Ufficio Tecnico Comunale inerente le DIA.

Nella grafica che segue si evidenziano sommariamente le difformità riscontrate a seguito dei rilievi di massima svolti.



Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici depositati, per quanto è risultato valutabile durante il sopralluogo peritale, l'unità ad uso abitativo presenta le seguenti criticità:

- l'appartamento presenta difforme rimozione di un cassone all'interno e formazione di una nicchia per alloggiamento caldaia sul balcone;
- l'appartamento presenta esecuzione del parapetto con possibilità di passaggio di una sfera di diametro 10cm, in difformità, seppure di pochi millimetri, rispetto alle prescrizioni di cui al punto 8.1.3 del DM 236 del 1989;
- si rileva infine che l'altezza netta interna dell'ambiente giorno/notte misura circa metri 2,69. Detta misura, seppure di poco, non rispetta il requisito normativo dell'altezza minima di metri 2,70 per i locali abitabili.

Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità ad uso abitativo compresa nel Lotto 02.

Le difformità di cui al punto a) posso essere considerate come secondarie, per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio e con tutte le Norme di settore vigenti.

Con riferimento alla difformità di cui al punto b), si rileva che la stessa, essendo in violazione delle vigenti norme di sicurezza ed in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, non è sanabile e dovrà essere oggetto di interventi di adeguamento.

Con riferimento alla difformità di cui al punto e), invece, si evidenzia che l'edificio condominiale fu dotato del Certificato di Abitabilità (di cui al punto 5 dell'elenco dei titoli edilizi che precede). Verosimilmente, la lieve carenza di altezza utile interna, quantificabile nell'ordine di un centimetro, è stata determinata nel corso dell'esecuzione delle rifiniture (sottofondi e pavimentazioni), probabilmente per imprecisioni nella tracciatura dei livelli o per questioni impiantistiche. Qualora la carenza di altezza, valutabile in misura inferiore a

1% rispetto al requisito igienico dell'altezza minima di metri 2,70, non venga considerata dal funzionario tecnico comunale competente come afferente alle tolleranze di cantiere, la criticità non potrà essere sanata e sarà necessario eseguire interventi edilizi di adeguamento dell'altezza utile interna, mediante lavori di demolizione e ricostruzione dei pavimenti e dei sottofondi.

Per la sanatoria delle difformità rilevate di cui al punto a), per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio e con tutte le Norme di settore vigenti, sarà necessario depositare una pratica CILA tardiva, previa corresponsione dell'oblazione prevista per legge di €.1.000,00, ai sensi dell'art.6 comma 7 DPR 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Inoltre, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto 02, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili, ivi compreso l'adeguamento dell'altezza interna.

CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'unità non è conforme allo stato di fatto per l'errata rappresentazione di un cassone e l'omessa rappresentazione di una nicchia sul balcone e, pertanto, dovrà essere aggiornata.

6.1.3. LOTTO 02 - INFORMAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del Condominio Via Vigorelli n°6 Cormano, aggiornate al 29/01/2020, risultava quanto segue:

- non ci sono morosità nei confronti del Condominio;
- sono state deliberate spese straordinarie inerenti il porticato e le competenze sono state saldate;
- Consuntivo della gestione 2018 dal 01/01/2018 al 31/12/2018 dell'unità costituente il Lotto 02 è pari a €. 515,57;
- Preventivo della gestione 2019 dal 01/01/2019 al 31/12/2019 dell'unità costituente il Lotto 02 è pari a €. 532,54;

6.2.0. LOTTO 02 GIUDIZIO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima, costituito da un monolocale sito al piano secondo, servito dall'ascensore, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una cantina di pertinenza, al piano secondo interrato, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 43,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto dell'elevazione del piano, del contesto condominiale e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevanti dell'immobile, è circa 2.500,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano secondo della scala "E", con annessa cantina al piano secondo interrato, nel condominio denominato "Condomino I Giardini – Lotto C" sito in Cormano (MI) alla Via Giuseppina Vigorelli n.6**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Cormano al Foglio 4, Particella 231, Subalterno 64**, viene stimato a corpo **€. 107.500,00**.

LOTTO 02 RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 5.375,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 3.000,00
Riduzione del valore per eliminazione delle difformità non sanabili ed adeguamento alle vigenti normative.	€. 5.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile sia considerato occupato, si stima il 20%	€. 21.500,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	€. 0,00
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€1.050,00

6.2.1. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LIBERO

Per il **Lotto 02**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 93.000,00**.

6.2.2. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE OCCUPATO

Per il **Lotto 02**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 72.000,00**.

6.2.3. LOTTO 02 DETERMINAZIONE DI UN CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE

Dai rilievi svolti sul mercato delle locazioni, per il **Lotto 02**, nello stato di fatto in cui si trova, risulta congruo un canone annuo di circa **€ 5.760,00**, oltre le spese condominiali.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata agli esecutati ed al creditore precedente.

Milano, lì 31.01.2020

L'esperto
arch. Luca Bocchini