

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 3<sup>A</sup> CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

**N. Gen. Rep. 26/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2022 ore 11:00

**Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo**

**custode giudiziale: Dott. Paolo Argento**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**APPARTAMENTO**  
**IN PIEVE EMANUELE VIA DONIZETTI 12 – piano 4-6**  
**LOTTO 001**

**AUTORIMESSA**  
**IN PIEVE EMANUELE VIA DONIZETTI - piano T**  
**LOTTO 002**

**Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio**

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998  
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848  
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157  
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23  
Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951  
e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it

**A- u.i. ad uso appartamento**  
**in Pieve Emanuele (MI) Via Donizetti 10 scala B- piano 4/6**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**LOTTO A. U.I USO APPARTAMENTO AL PIANO 4°**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento** (categoria A/3), ubicata in Pieve Emanuele Via Donizetti 10 scala B, in zona centrale del Comune di Pieve Emanuele. L'accesso al complesso condominiale avviene dalla Via Donizetti ove è posta la sbarra di accesso che da accesso ad una zona cortile ed al complesso condominiale ove è posta l'u.i.. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano quarto della scala B con arrivo al piano da vano scala ed ascensore comuni.

L'appartamento oggetto di stima si compone di un ampio soggiorno, una cucina abitabile (ove era presente un balcone oggi incorporato nella cucina senza titolo abilitativo), un corridoio zona notte accessibile dal soggiorno, due camere da letto (di cui una in pratica composta di due camerette fuse in unico locale previa demolizione di una porzione di parete) un bagno ed un ripostiglio. Al piano 6° ( sottotetto) è presente un solaio di pertinenza. L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 110 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- (CF )  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- (CF )  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**descrizione:**

- foglio 15, Particella 22, Subalterno 18  
Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5, vani Rendita: Euro 364,10  
Dati di superficie: Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 111 m2  
Indirizzo: VIA G. DONIZETTI n. 10 Scala B Interno 8 Piano 4-6

**Coerenze dell'appartamento:** (rilevate dall'atto di provenienza) cortile comune, vano scala comune e alloggio di terzi, cortile comune, alloggio di terzi;

**Coerenze del solaio:** (rilevate dall'atto di provenienza) corridoio comune di accesso, solaio di terzi, cortile comune, solaio di terzi;

**B- u.i. ad uso autorimessa**  
**in Pieve Emanuele (MI) Via Donizetti piano T**

**B. U.I USO AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO**

**proprietà superficaria della durata di anni 70 dal 9/11/1989 per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso autorimessa** (categoria C/6), ubicata in Pieve Emanuele Via Donizetti, in zona centrale del Comune. L'accesso al complesso condominiale dei box avviene dalla Via Donizetti ove è posto l'accesso al cancello ed al corsello comune.

L'autorimessa è accessibile da corsello comune a mezzo basculante metallica che risultava danneggiata e ripristinata in corrispondenza della serratura. Si evidenzia che nella descrizione dell'u.i. nell'atto di provenienza è indicato come box pertinenziale, ma non risulta trascritto alcuno specifico vincolo in merito.

L'u.i. oggetto di stima ha una superficie lorda commerciale di mq 13 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- (CF )  
Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1
- (CF )  
Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- (CF NPLNDR78H13F205T)  
Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**descrizione:**

- foglio 15, Particella 82, Subalterno 162  
Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 13 m2, Rendita: Euro 36,26  
Dati di superficie: Totale: 13  
Indirizzo: VIA G. DONIZETTI n. SNC Piano T

**Coerenze dell'autorimessa:** (rilevate dall'atto di provenienza) altro box, corsia di manovra, altri box sui restanti lati

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico locale con parcheggi discreti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**servizi offerti dalla zona:** asilo (buono), scuole primarie secondarie (buono), farmacie (discreto), supermercati (buono), negozi al dettaglio (buono), Polizia locale (buono), servizi comunali (discreto), attrezzature per lo sport (discreto) spazi verdi (buono). Il fabbricato è sito nel Comune di Pieve Emanuele in zona centrale a circa 700 mt dalla stazione ferroviaria, nonché a circa km 6 dall'uscita della tangenziale ovest Opera - Val Tidone

**Collegamenti pubblici (Km):** stazione ferroviaria FNM Pieve Emanuele linea S13 a circa mt 700 e fermata autobus linee 220, 222 e 328 a circa 300 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'u.i. ad uso abitazione oggetto di stima risultava occupata al momento del sopralluogo dall'esecutata signora , unitamente ai propri figli, come riferito dalla stessa al custode giudiziale nel corso del sopralluogo. Si evidenzia che la signora deteneva altresì il solaio di pertinenza al piano 6° sottotetto.

La stessa signora ha consentito l'accesso all'autorimessa oggetto di stima di cui deteneva le chiavi evidenziando che al suo interno erano presenti dei beni del comproprietario signor . Dalla visura espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 non si è rilevato alcun contratto di locazione, comodato e/o detenzione registrato in essere a nome degli esecutati e riguardante le u.i oggetto di stima.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **l'esecutata signora nel corso del sopralluogo ha prodotto copia del verbale di separazione consensuale del 29/4/2015 intercorsa tra i coniugi e nel quale si rileva al punto 2 che "la casa coniugale, di proprietà comune, sita in Pieve Emanuele (MI) Via G. Donizetti n. 10/b int. 08, viene assegnata alla sig.ra , con i relativi arredi". Il verbale visionato è timbrato dalla procura della Repubblica ed è stato autorizzato dal presidente della 9 sez. civile del Tribunale di Milano in data 12/5/2015. Dalle visure ipotecarie espletate non si è rilevata la relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: dalla documentazione tecnica fornita dal Comune si è rilevato **in merito all'autorimessa (lotto 02) che sussiste una convenzione edilizia redatta a suo tempo con il Comune di Pieve Emanuele con concessione del diritto di superficie per la durata di 70 anni. L'atto di convenzione è stato redatto a rogito del Notaio Dott. in data 9/11/1989 rep. 72410/22752 registrato a Milano - atti privati - in data 21/11/1989 al n. 32231 serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 5/12/1989 ai nn. 96858/69768.**

Nell'atto di convenzione prodotto dall'ufficio urbanistica del Comune di Pieve Emanuele contratto tra la società ed il Comune di Pieve Emanuele si sono rilevati i seguenti articoli di interesse :

*"ART. 3) Il diritto di superficie, sulle aree individuate ha una validità di anni 70 (settanta), rinnovabile previo ulteriore atto deliberativo, sino alla scadenza*

*prevista dalla normativa vigente alla scadenza medesima.*

*ART. 4) Alla scadenza del termine, il diritto di superficie si estingue ed il Comune riceverà la disponibilità delle costruzioni senza corresponsione di indennizzo alcuno, essendo il Comune proprietario delle aree e delle costruzioni inerenti le aree stesse.*

*ART. 5) Alla scadenza del termine di concessione, il concessionario o i suoi aventi causa, dovranno consegnare il manufatto al Comune in buono stato di conservazione e di manutenzione. Il giudizio circa lo stato dell'opera sarà espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con il superficiario o tecnico da lui designato. In caso di disaccordo tra le parti deciderà quale unico arbitratore senza formalità di procedura scadenza medesima conservazione e di manutenzione. Il giudizio circa lo stato dell'opera sarà espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con il superficiario o tecnico da lui designato. In caso di disaccordo tra le parti deciderà, quale unico arbitratore senza formalità di procedura, il tecnico nominando dal Presidente pro-tempore del Collegio degli Ingegneri di Milano, al quale ogni parte è libera di presentare la richiesta.*

*ART. 11) Per quanto attiene la soletta di copertura dei boxes, il superficiario, per sé o suoi aventi causa si obbliga a curarne la manutenzione per tutta la durata della presente concessione. Pertanto, nel caso di infiltrazioni od altro, il superficiario o i suoi aventi causa, dovrà rimuovere a sue cure e spese la copertura e quanto insistente ed eseguire le necessarie opere. Fatte le opere il superficiario o i suoi aventi causa dovranno ripristinare la sistemazione a verde e le attrezzature insistenti, restando a carico del Comune la manutenzione del predetto verde e delle attrezzature insistenti. Per aventi causa s'intendono i Terzi ai quali verranno ceduti i boxes in oggetto, che pertanto subentreranno in proprio sia al superficiario assumendo il godimento dell'opera eseguita e collaudata sia gli obblighi le spese derivanti dal trasferimento.*

*ART. 12) Il superficiario si impegna per il trasferimento a terzi del godimento o della titolarità come diritto di superficie dei boxes realizzandi, a rispettare le modalità indicate dal regolamento che costituisce parte integrante della presente convenzione. La disponibilità dei boxes per i terzi sarà resa nota dall'Amministrazione con idonei mezzi di pubblicità atteso l'interesse dell'Amministrazione Comunale che gli abitanti della zona non abbiano più parcheggiare i veicoli sulle strade, salvo soste strettamente temporanee e di emergenza. Il superficiario dovrà trasmettere al Comune tutta la documentazione inerente gli atti di cessione concessione dei boxes a terzi, al fine di consentire all'Amministrazione gli opportuni controlli circa il rispetto della presente convenzione.*

*ART. 13) Il prezzo per la cessione a terzi di boxes sarà fissato in L. 9.460.000= (lire novemilioni quattrocentosessantamila), comprensivo di ogni (compreso pure il contributo di costruzione) esclusione dell'IVA e delle spese notarili....." .*

Si evidenzia che il Comune di Pieve Emanuele su richiesta del sottoscritto perito ha prodotto la Determinazione Dirigenziale n° 1855 del 20/12/2022 dell'AREA URBANISTICA avente ad oggetto: "DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DAL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI BOX UBICATI SULLE AREE SITE IN VIA DELLE BETULLE, VIA MASCAGNI E VIA DONIZETTI PER GLI ANNI 2021, 2022 E 2023". Con la quale evidenziava che: "richiamato il punto 4 del disposto della delibera di Consiglio comunale n. 38 del 12.04.2007, che stabiliva "il corrispettivo delle alienazione di ciascun box è fissato in € 1.353,00, dando atto che il prezzo così stabilito ha validità fino al 31.12.2007; decorso il

suddetto termine il prezzo sarà rivalutato in base agli indici ISTAT del costo di costruzione"; Richiamata la determinazione del titolare di posizione organizzativa dell'area urbanistica n. 1047 del 21.08.2020, con la quale è stato adeguato il corrispettivo per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà dei box ubicati sulle aree site in via delle Betulle, via Mascagni e via Donizetti per l'anno 2020 in euro 1.624,15; corrispettivo dell'alienazione di ciascun box aggiornato in aumento ISTAT (riferimento giugno 2021 - giugno 2022) per il 2023: euro 1.700,13 x 121,3/107,4] = euro 1.920,15. il dirigente dell'ufficio determinava poi che: "Di approvare quanto espresso in premessa, quale parte integrale e sostanziale del presente atto; Di stabilire che il corrispettivo dell'alienazione di ciascun box, aggiornato in aumento ISTAT del costo di costruzione, per le seguenti annualità sono le seguenti: - anno 2021 € 1.628,90; - anno 2022 € 1.700,13; **anno 2023 € 1.920,15;**"

**Pertanto alla data odierna (anno 2023) il riscatto dell'area al Comune per la trasformazione del diritto di superficie del box oggetto di stima in diritto di proprietà è stata determinata in € 1.920,15.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### **4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:**

**Iscrizione ipoteca volontaria:** derivante da concessione di mutuo ipotecario contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di proprietà di ½ per quanto riguarda l'appartamento e di ½ per la quota di diritto di superficie dell'autorimessa, in regime di comunione legale tra loro, gravante sulle u.i. oggetto di stima, a favore della \_\_\_\_\_ in data 24/04/2009 al rep n. 116752/24760, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28/04/2009 ai nn. 9685/51400  
Importo capitale: € 127.000,00  
Importo ipoteca: € 190.500,00  
Durata 30 anni

**Riferita alle u.i. oggetto di esecuzione forzata**

##### **4.2.2. pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto di pignoramento contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di proprietà di ½ per quanto riguarda l'appartamento e di ½ per la quota di diritto di superficie dell'autorimessa, a favore di \_\_\_\_\_, con atto di pignoramento rep n. 2918 del Tribunale di Milano del 06/12/2021, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 21/02/2022 ai nn. 20831/14028

**Riferito alle u.i. oggetto di esecuzione forzata.**

**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:** dall'accesso agli atti esperito presso il Comune di Pieve Emanuele, atteso diverso tempo dalla domanda di accesso atti presentata, sono state fornite in visione solo in data 17 Novembre 2022 le pratiche edilizie riguardanti le edificazioni dei fabbricati ove sono ubicate le u.i. oggetto di stima.

**In particolare dalle pratiche edilizie prodotte si rileva che è stata fornita la pratica edilizia di edificazione del fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di stima ad uso appartamento che attesta che la costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 1 Settembre 1967.**

**In riferimento all'autorimessa è stata fornita la pratica edilizia dell'edificazione del complesso ove è sita l'u.i. che è avvenuta nel 1984 quindi in data successiva al 1/9/1967.**

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento rilevato nel corso del sopralluogo non risulta corrispondente a quello rappresentato nei disegni allegati alla pratica edilizia 60/88 e nemmeno alla scheda catastale agli atti dell'UTE.

In particolare si evidenzia che il balcone della cucina, così individuato negli elaborati di progetto, è stato in pratica annesso al locale cucina previa chiusura con un serramento del prospetto a filo facciata lungo la muratura perimetrale. Si evidenzia che è stata effettuata, inoltre, la demolizione delle murature rappresentate in progetto e nella scheda catastale a confine tra il balcone e la cucina e la rimozione del serramento precedentemente esistente. Si rileva, inoltre, che è stata rimossa la porta tra il soggiorno ed il corridoio – disimpegno zona notte con creazione in corrispondenza di un arco in muratura senza la relativa porta. Si evidenzia che le due camerette sono state fuse in una unica camera previa demolizione di un'ampia porzione della parete divisoria tra detti locali e chiusura della porta del corridoio della seconda camera. Si evidenzia che per detto locale quindi è presente oggi un unico ingresso per dette camerette fuse tra loro. E' stato modificato parzialmente il locale bagno in corrispondenza dell'odierna zona doccia. Si evidenzia che le difformità relative alla chiusura del balcone e della realizzazione dell'arco tra il corridoio ed il soggiorno non appaiono oggi sanabili in base alle normative vigenti in quanto la chiusura del balcone appare come un aumento di volumetria e di superficie coperta allo stato non assentita e/o concessionata dal Comune. Seppur potrebbe essere assentita la sua realizzazione in base alle previsioni di PGT adottato in zona e dei regolamenti comunali vigenti, il tecnico comunale ha evidenziato che deve essere operata la doppia verifica di conformità in relazione all'abuso e per detta verifica risulta sconosciuta al sottoscritto perito la data di realizzazione dell'abuso e quindi allo stato in assenza di detto elemento, requisito fondamentale per la verifica della conformità ai sensi del DPR n. 380/2001. Detto abuso allo stato non risulta sanabile e quindi dovrà essere eseguito il ripristino delle parti murarie (compreso il parapetto e la rimozione della porzione di serramento esistente) e la fornitura e posa di nuovo serramento nel balcone della cucina.

Si rileva, inoltre, che la mancanza della porta tra il soggiorno ed il disimpegno zona notte determina un aumento della superficie del soggiorno con conseguente pregiudizio dei requisiti dei rapporti areo illuminanti di detto locale. L'assenza della porta determina, inoltre, l'assenza del disimpegno antibagno previsto dai regolamenti edilizi e sanitari. In merito a detta difformità non sanabile dovrà essere eseguito il ripristino murario del vano porta e dovrà essere fornita e posata la porta nel corridoio. Allo stato risulta sanabile la sola modifica della parete della camera demolita con la fusione in pratica dei due locali cameretta e della porta chiusa in detti locali

In merito all'autorimessa sita nel lotto A la stessa risulta corrispondente allo stato assentito dal Comune.

**Si evidenzia che allo stato la pratica di agibilità del complesso ove è posta l'autorimessa non risulta essere stata rilasciata, in quanto non rilevata nella relativa pratica edilizia e/o non reperita dall'ufficio comunale.**

**Si evidenzia che per ripristinare le parti murarie ed il serramento del balcone della cucina e la porta tra il disimpegno ed il soggiorno come sopra descritte, per eliminare gli abusi e/o difformità non sanabili, il sottoscritto perito stima dette opere in € 6.000,00 oltre oneri fiscali che sono riferibili al lotto 1 (appartamento) della presente relazione.**

**Il sottoscritto perito per quanto sopra evidenzia che per sanare le difformità riscontrate sanabili dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria a mezzo professionista abilitato.**

**Per l'espletamento delle pratiche edilizie su indicate il sottoscritto perito stima un importo, riferito esclusivamente all'appartamento lotto 001, pari a circa € 2.200,00 oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche professionali occorrenti.**

**Per quanto concerne il rilascio dell'agibilità del complesso ove è posta l'autorimessa si evidenzia che la stessa dovrà eventualmente essere espletata dal Condominio e non è possibile stimare oggi un importo di incidenza per l'u.i. oggetto di stima.**

**4.3.1. Conformità catastale:** si è rilevato che la scheda catastale dell'appartamento agli atti dell'UTE non risulta corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito in quanto ove era previsto il balcone della cucina è stato rimosso il serramento e demolite le pareti del balcone ed è stato chiuso lo spazio di apertura del balcone in facciata con l'installazione di un serramento. Si evidenzia che la porta tra il soggiorno e la zona notte è stata

rimossa ed è stata allargato il vano porta con creazione di un arco.

Si è rilevato che è stata demolita un'ampia porzione della parete di confine tra le due camerette con fusione delle due camere e creazione di un unico locale oggi con un'unica porta di accesso (con chiusura della porta del secondo locale).

Si evidenzia che anche per quanto descritto nel capitolo relativo alla conformità edilizia le difformità del balcone cucina e della porta tra soggiorno e disimpegno zona notte non risultano sanabili in base alle normative e regolamenti vigenti e pertanto sono state previste a detto capitolo le relative opere di ripristino.

Per sanare le difformità sanabili sopra rilevate, anche a seguito della sanatoria in Comune, dovrà essere presentata dal futuro acquirente la nuova scheda catastale a mezzo DOCFA dell'appartamento a mezzo professionista abilitato corrispondente allo stato che verrà sanato presso il Comune.

Per quanto concerne l'autorimessa si è riscontrato che la scheda catastale è corrispondente allo stato rilevato nel corso del sopralluogo.

**Il sottoscritto perito stima per l'espletamento delle pratiche catastali occorrenti per sanare le difformità sopra descritte in merito all'appartamento (lotto 001), a mezzo presentazione di DOCFA all'UTE, l'importo di € 1.500,00 oltre oneri fiscali.**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore del Condominio di Via Donizetti 10 e l'amministratore del Condominio Box Via Donizetti Lotto A, producevano relative comunicazioni e-mail in merito allo stato delle spese condominiali riguardanti le u.i. oggetto di stima.

### **CONDOMINIO VIA DONIZETTI 10 – APPARTAMENTO LOTTO 1**

L'amministratore ha evidenziato che l'u.i. ad uso appartamento oggetto di stima ha i seguenti millesimi di gestione condominiale riferiti all'u.i. oggetto di stima che sono pari a millesimi: 33,80 per spese di proprietà e spese generali

Sulla scorta di quanto comunicato dall'amministratore condominiale del Condominio di Via Donizetti 10 in riferimento all'u.i. oggetto di stima appartamento lotto 001 ed agli eseguiti si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **l'amministratore comunicava che: " le spese medie annuali di gestione sono pari a € 1.800,00"**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'amministratore ha evidenziato che "Non sono presenti cause civili e delibere di lavori straordinari."**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **l'amministratore evidenziava in merito che: "ad integrazione delle informazioni fornite dall'amministratore e da me re-inoltrate poco fa, preciso che il totale competenze dell'unità immobiliare pignorata relative al consuntivo 2021 ammonta ad € 1.975,98, mentre il preventivo relativo al 2022 ammonta ad € 2.182,61. Sino ad oggi non è ancora stato approvato né il consuntivo 2022, né il preventivo 2023."** Dette spese condominiali insolte sono riferite agli eseguiti ed all'u.i. oggetto di stima.

Spesa straordinaria manutenzione: **L'Amministratore ha evidenziato in merito che che: "Sussiste una delibera di autorizzazione ai lavori di riqualificazione energetica delle parti comuni (superbonus 110) con avvenuta presentazione della Cilas entro il 25 novembre 2022."** Non è stata trasmessa la relativa delibera assembleare di approvazione o qualsivoglia riferimento in merito. **L'amministratore ha evidenziato, inoltre, che "Non sono presenti cause civili e delibere di lavori straordinari."**

Certificato statico e regolamento condominio: **l'amministratore nulla ha evidenziato in merito al certificato statico ed ha prodotto copia del regolamento di condominio che si allega alla presente relazione.**

### **CONDOMINIO VIA DONIZETTI BOX LOTTO A – AUTORIMESSA LOTTO 2**

L'amministratore ha evidenziato che l'u.i. ad uso autorimessa oggetto di stima ha i seguenti millesimi di gestione condominiale riferiti all'u.i. oggetto di stima che sono pari a **millesimi 5,291** per spese di proprietà e generali. Faceva rilevare in merito a eventuali vincoli sull'immobile che: **"NESSUN VINCOLO SALVO IL FATTO CHE NON SIAMO AL CORRENTE SE IL PROPRIETARIO HA ACQUISTATO ANCHE IL DIRITTO DI SUPERFICIE. IL LASTRICO RIMANE DI PROPRIETARIO DEL COMUNE E NE PUO' DISPORRE COME VUOLE. "**

Sulla scorta di quanto comunicato dall'amministratore condominiale del Condominio di Via Donizetti Lotto Box in riferimento all'u.i. oggetto di stima autorimessa lotto 02 ed agli esecutati si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **l'amministratore comunicava che: "€ 150,00/180,00 annui"**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'amministratore ha evidenziato che "Lavori adeguamento CPI." Non evidenziava la relativa delibera e l'ammontare della quota parte ed eventuali importi da corrispondersi a carico dell'u.i.**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **l'amministratore evidenziava in merito che: "IMPORTO AL CONSUNTIVO 31/12/2021 EURO 4.000,00 CA. PIU ESERCIZIO STRAORDINARIO EURO 2.500,00 CA.."** Dette spese condominiali insolte sono riferite agli esecutati ed all'u.i. oggetto di stima.

Spesa straordinaria manutenzione: **l'Amministratore evidenziava che allo stato non erano in programma delle opere di manutenzione straordinaria**

Certificato statico e regolamento condominio: **l'amministratore nulla ha evidenziato in merito al certificato statico ed ha prodotto copia del regolamento di condominio che si allega alla presente relazione.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

I signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di proprietà di ½ per quanto riguarda l'appartamento \_\_\_\_\_ e di ½ per la quota di diritto di superficie dell'autorimessa, in regime di comunione legale tra loro, a far data dal 24/04/2009 sino ad oggi in forza di atto di compravendita redatto a ministero del Dott. \_\_\_\_\_

in data 24/04/2009 al rep n. 116751/24759, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28/04/2009 ai nn. 51399/31675. Con detto atto i sigg. \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_ acquistavano le u.i. oggetto di stima dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

#### **APPARTAMENTO LOTTO 001**

**6.2.1** i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di proprietà di ½ dell'appartamento, in regime di comunione legale tra loro dal ventennio antecedente al pignoramento sino al 24/04/2009, in forza di atto di compravendita redatto a ministero dal Notaio dott. \_\_\_\_\_ 29/02/1988 rep. 9588 trascritto

alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 19/03/1988 ai nn. 23296/17095. Con detto atto i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistavano la proprietà dell'appartamento oggetto di stima (lotto 001) dai sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

#### **AUTORIMESSA LOTTO 002**

**6.2.2** i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà superficaria dell'autorimessa, in regime di comunione legale tra loro, dal 09/06/2008 sino al 24/04/2009, in forza di atto di compravendita del notaio Dr. \_\_\_\_\_

del 09/06/2008 al n. 149267/16767 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 24/06/2008 ai nn. 45481/81455. Con detto atto di compravendita i sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistavano il diritto di proprietà superficaria dell'autorimessa (lotto 002) oggetto di stima dalla signora \_\_\_\_\_

**6.2.2** signora \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà superficaria dell'autorimessa, dal ventennio antecedente al pignoramento sino al 09/06/2008, in forza di atto di compravendita del notaio \_\_\_\_\_ del 03/10/1990 al n. 81354 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 26/10/1990 ai nn. 81427/57927. Con detto atto di compravendita la sig.ra \_\_\_\_\_

acquistava il diritto di proprietà superficaria dell'autorimessa oggetto di stima dalla **SOCIETA'** \_\_\_\_\_

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Sono state prodotte dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pieve Emanuele (solo in data 17/11/2022) le pratiche edilizie relative agli atti di fabbrica dei due differenti edifici ove sono poste le u.i. oggetto di stima e per quanto concerne l'appartamento anche la successiva pratica edilizia autorizzativa del 1988 riguardante le modifiche interne all'u.i. oggetto di stima. Il sottoscritto perito sulla scorta della documentazione prodotta dal

Comune procede in appresso ad elencare i riferimenti delle pratiche edilizie riguardanti le u.i. oggetto di stima ed i fabbricati condominiali ove sono site.

**7.1 pratica edilizia n. 39/67** rilasciata dal sindaco del Comune di Pieve Emanuele alla società con domanda di costruzione presentata in data 12 Maggio 1967 riferita a fabbricati in Via Zandonai, in Via Donizetti ed in Via Mascagni.

Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi di realizzazione dell'edificio in cui è sita l'u.i. ad uso appartamento oggetto di stima .

**7.2 p.e. 60/88 autorizzazione prot 3878 del 25/03/1988** presentata dal signor in relazione all'appartamento oggetto di stima con espresso parere favorevole da parte del Comune di Pieve Emanuele in data 29/3/1988 annotata sulla autorizzazione rilasciata. Le opere oggetto di autorizzazione venivano così descritte: "1- cucina - tinello demolizione della parete divisoria per la creazione di un unico locale; 2- bagno demolizione della parete dell'antibagno. Demolizione e successiva ricostruzione della parete divisoria con la camera da letto, in modo da consentire un ampliamento del bagno di circa 40 cm; 3 - soggiorno demolizione parete divisoria dell'ingresso." Si evidenzia che la pratica art. 26 della Legge 47/85 è stata presentata dal Geom. che ha presentato anche i relativi elaborati di progetto raffiguranti lo stato attuale, lo stato di progetto e quello comparativo con gialli e rossi rappresentanti le opere oggetto di intervento.

**7.3 p.e. 82/84 concessione edilizia del 15/5/1984** rilasciata al Comune di Pieve Emanuele per "autorimesse al quartiere ex Incis- Lotto A". Sono allegati alla pratica gli elaborati di progetto raffiguranti la realizzazione del complesso ove sono state realizzate le autorimesse ciascuna di dimensioni interne mt 2,50 x mt 5,00. Sono rappresentate altresì le opere di sistemazione esterna a verde e le rampe di accesso al complesso. Si evidenzia che l'opera è stata realizzata in forza di convenzione edilizia **intercorsa tra il Comune di Pieve Emanuele e la società in forza della quale sono state realizzate e poi vendute le autorimesse in diritto di superficie per la durata di 70 anni. Detto atto di convenzione redatto a rogito del Notaio in data 9/11/1989 rep. 72410/22752 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 5/12/1989 ai nn. 96858/69768.**

**7.4 abitabilità** agli atti del comune di Pieve Emanuele si è riscontrata in riferimento al fabbricato ove è posta l'u.i. ad uso appartamento oggetto di stima si è rilevata autorizzazione di abitabilità p.e. 39/1967 rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data 20 Gennaio 1970 riferita alle costruzioni delle case urbane di proprietà site in Pieve Emanuele quartiere INCIS composte di 1540 vani utili e 1800 vani accessori.

Dalla documentazione fornita in visione dal Comune non è stato rilevato nel fascicolo della c.e. 82/84 il certificato di agibilità riferito al complesso ove è posta l'u.i. ad uso autorimessa oggetto di stima. Nell'atto di provenienza viene indicato che "è stato costruito in forza di Concessione edilizia 82/84 rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele il 19 giugno 1984 e dichiarato agibile il 12 giugno 1989."

## **8 Conformità urbanistica:**

**Strumento urbanistico vigente: Il P.G.T. del Comune di Pieve Emanuele** attualmente vigente con ultima variante approvata con delibera di C.C. n.29 del 30/3/2022.

Destinazione urbanistica zona ove sorge fabbricato ove è sito l'appartamento (lotto 001) PGT: "**art. 22 - Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria**".

Dalle NTA allegata al PDR si rilevano le seguenti prescrizioni per la zona:

"*art. 22 - Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria*

*1. Definizione Sono i tessuti prevalentemente residenziali, talvolta particolarmente densi, esito di progetti unitari. Le tipologie più ricorrenti sono le case in linea, le torri ma anche tipologie più minute (case uni e bifamiliari, schiere, ville, etc.) o speciali. La regola di occupazione del lotto è quella "aperta" tipica dell'architettura moderna. La dotazione di verde, interna o esterna ai lotti, ad accesso libero o privato, è generalmente buona. L'obiettivo del PGT è il mantenimento di questi tessuti e la loro riqualificazione edilizia e prestazionale, soprattutto laddove sono necessari urgenti interventi manutentivi. 2. Destinazione d'uso Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali 3.*

*Modalità di attuazione Titolo edilizio diretto. 4. Indici e parametri urbanistici Indice fondiario = esistente Indice di copertura = esistente Indice di permeabilità fondiaria = esistente Numero di piani = non superiore all'esistente 5. Opere ammesse Tutti i tipi di intervento 6. Prescrizioni particolari In deroga agli indici e ai parametri urbanistici di cui sopra è ammesso: - l'ampliamento una tantum pari a 50 mq di superficie lorda per edificio; - la realizzazione dell'edificabilità ammessa attraverso i meccanismi perequati di cui al precedente articolo 16; - la realizzazione degli incentivi edificatori per la rigenerazione di cui al precedente articolo 17, qualora ne ricorrano le condizioni; - la tamponatura di balconi, loggiati, ballatoi, terrazze e piani piloti con elementi trasparenti o parzialmente trasparenti, purché siano scelti materiali e finiture congruenti con i caratteri architettonici degli edifici e omogenee a quelle eventualmente già esistenti sulla medesima facciata; Le aree verdi (giardini condominiali e non) devono essere preservate. La loro estensione non può essere ridotta più del 20%. Gli interventi riguardanti uno o più edifici costituenti i complessi edilizi esito di progettazione unitaria dovranno tener conto dei caratteri architettonici e delle finiture dell'intero complesso immobiliare."*

Destinazione urbanistica zona dell'immobile ove è sita l'autorimessa (lotto 2) PGT:"**art. 30-Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.**

*"art. 30 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale*

*1. Le Tavole del PGT individuano le aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. 2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito della pianificazione attuativa o dai titoli edilizi convenzionati o dagli atti unilaterali d'obbligo, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita. 3. La pianificazione attuativa e i titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo assicurano la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella che segue: usi dotazione rispetto alla superficie lorda grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria 200% medie strutture di vendita di tipo 2 150% usi produttivi 20% usi produttivi: attività logistiche e di autotrasporto 100% altri usi 100% 4. In ogni caso, la pianificazione attuativa assicura la dotazione maggiore di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eventualmente prevista dalla pianificazione attuativa medesima anche nella forma dello standard qualitativo. 5. Nella pianificazione attuativa o nei titoli edilizi convenzionati, la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale può essere assicurata mediante: - cessione al comune delle aree; - assoggettamento a servitù di uso pubblico a favore del comune; - stipula di apposito regolamento d'uso; - monetizzazione; - realizzazione da parte degli operatori di opere di valore equivalente e comunque non inferiore ai valori di monetizzazione.*

*6. Nelle aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono ammesse, se funzionali alle attività pubbliche o di interesse pubblico svolte, le destinazioni di cui agli usi prevalentemente residenziali, di cui al precedente art. 13 ma con esclusione della residenza e delle medie strutture di vendita di tipo 1 e 2, per una superficie lorda non superiore ad un indice edificatorio pari a 0,2 mq/mq. La residenza è ammessa unicamente all'interno delle attrezzature religiose. 7. La disciplina per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi è definita al Titolo IV Capo III della legge regionale n.12/2005, ai quale si rinvia."*

**In merito alla conformità urbanistica degli immobili il sottoscritto perito evidenzia che l'edificazione del complesso e del fabbricato nel quale è ubicata l'u.i. ad uso appartamento è avvenuta prima dell'entrata in vigore del presente PGT con sfruttamento delle volumetrie disponibili all'epoca (1967), per quanto oggi accertabili. Si evidenzia che l'immobile ricade in zona ove la destinazione residenziale dell'u.i. risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. E' da evidenziarsi il probabile sfruttamento delle volumetrie ad oggi ricavabili per lo stabile e che il fabbricato è posizionato in zona ove è ammessa la destinazione residenziale come destinazione urbanistica principale.**

**Per quanto concerne l'u.i. ad uso autorimessa si evidenzia che la sua edificazione nel 1984 è stata regolamentata da Convenzione edilizia e che allo stato è acquistata dagli esecutati in diritto di superficie per la durata di 70 anni ed è**

**stato prevista dal Comune la facoltà ai vari proprietari di esercitare il possibile riscatto della proprietà dell'area per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'immobile come da determina del Comune allegata .**

## **Descrizione appartamento punto A lotto 001**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento** (categoria A/3), ubicata in Pieve Emanuele in Via Donizetti 10 nella scala B, in zona centrale del Comune. L'accesso al complesso condominiale avviene dalla Via Donizetti ove è posta anche la sbarra con automatismo telecomandato che permette l'accesso al cortile comune ove sono ubicati i posti auto. La zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici ed infrastrutture dato che la stazione FNM di Pieve è posizionata a circa 700 mt dal fabbricato e che la posta, le banche ed i negozi sono facilmente raggiungibili a piedi.

A circa Km 6 è posta l'uscita della tangenziale ovest 6 di Opera Val Tidone che permette il collegamento auto con la Città di Milano.

Il complesso condominiale ove è posta l'u.i. si compone di diverse scale in due corpi di fabbrica con parcheggi tra i due fabbricati con posti auto delimitati da strada da sbarra automatizzata. La copertura dell'edificio è a falde con manto di copertura in laterizio.

Le facciate dell'edificio sono in gran parte rivestite con tessere in klinker.

I portoni d'ingresso alle scale sono in alluminio e vetri. L'androne d'ingresso condominiale è con pavimento e gradini rivestiti in pietra naturale.

L'u.i. oggetto di stima è posta al piano quarto della scala B .

Al fabbricato si accede a mezzo androne accessibile da piano piloty con porticato. L'accesso ai piani avviene a mezzo ascensore e vano scala comune.

**L'u.i. ad uso appartamento oggetto di stima si compone di un ampio soggiorno con cucina, un disimpegno zona notte, un bagno, un ripostiglio una camera da letto, due camerette che allo stato si presentano come un unico locale camera (seppur con due distinti ingressi) grazie alla demolizione di parte della parete divisoria. Si evidenzia che allo stato la zona cucina risulta ampliata rispetto allo stato concessionata con la demolizione delle pareti e del serramento del balcone che è stato annesso in fatto alla cucina con la posa di serramento a filo facciata.**

Il pavimento dei locali dell'appartamento è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate a civile ad eccezione di quelle della cucina e del bagno ove risultano rivestite in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in alluminio (le portefinestre in facciata sono protette esternamente da appositi parapetti metallici verniciati). Le porte interne sono in legno tamburato laccato. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari: un WC, un lavabo, un bidet ed una doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con produzione di calore a mezzo caldaia murale a gas posizionata a parete nella zona cucina e diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete nei vari locali. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia

Si evidenzia che l'esecutata signora \_\_\_\_\_ nel corso del sopralluogo ha evidenziato di essere in possesso della sola certificazione di conformità della Caldaia installata rpot. 156/2009 del 7/10/2009, che ha prodotto in copia, redatta dal signor \_\_\_\_\_ della soc. \_\_\_\_\_ con indicazione "mera sostituzione caldaia murale Beretta camera stagna da kw 24". Evidenziava altresì l'esecutata di non essere in possesso delle

dichiarazioni di conformità del relativo impianto e degli altri impianti installati nell'u.i. e le stesse non sono state rilevate nelle pratiche edilizie fornite in visione.

Dalla visura effettuata presso il CENED non si è rilevata la presenza di alcun APE riferito all'u.i. oggetto di stima.

Al piano sesto (sottotetto) è presente un solaio di pertinenza dell'abitazione accessibile dal corridoio comune.

Si evidenzia che nel regolamento condominiale in merito ai posti auto presenti nel cortile comune chiuso da sbarra da strada ed al loro effettivo utilizzo all'art. 3 così viene disposto: *"art. 3 nello spazio antistante il fabbricato sono tracciati nr. 30 posti macchina segnati per ciascuna scala, con i numeri progressivi dall'1 al 10, prima i pari ed a seguire i dispari. In testa alla via Mascagni esiste un altro posto macchina ad uso esclusivo dei condomini di Via Donizetti 10. Ogni condomino può occupare soltanto il posto macchina corrispondente al numero interno del proprio appartamento, e pertanto le altre autovetture dovranno essere posteggiate al di fuori delle parti comuni condominiali."*

L'u.i. oggetto di stima si presenta in discreto stato e condizioni e di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 110 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Esecuzione Forzata **N. 26/2022**  
contro

- (CF )  
Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- (CF )  
Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**descrizione:**

- foglio 15, Particella 22, Subalterno 18  
Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5, vani Rendita: Euro 364,10  
Dati di superficie: Totale: 111 m2 Totale escluse aree scoperte b): 111 m2  
Indirizzo: VIA G. DONIZETTI n. 10 Scala B Interno 8 Piano 4-6

**Coerenze dell'appartamento:** (rilevate dall'atto di provenienza) cortile comune, vano scala comune e alloggio di terzi, cortile comune, alloggio di terzi;

**Coerenze del solaio:** (rilevate dall'atto di provenienza) corridoio comune di accesso, solaio di terzi, cortile comune, solaio di terzi;

L'edificio condominiale ove è posta l'u.i. è stato costruito nel 1967

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt 2,80

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'appartamento, calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine) con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi. Si evidenzia che viene computata ai fini della stima la superficie del balcone della cucina oggi non più presente (in quanto annesso alla cucina in assenza di titolo abilitativo), ma che dovrà essere ripristinato come computato al capitolo conformità edilizia in quanto allo stato non risulta sanabile per l'assenza del requisito di doppia conformità in base a quanto previsto dal T.U. 380/2001

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione piano quarto	<b>108,22</b>	1,00	<b>108,22</b>	Nord, sud	sufficiente
balcone piano quarto	<b>3,68</b>	0,33	<b>1,21</b>	nord	sufficiente
solaio piano sesto	<b>6,08</b>	0,20	<b>1,22</b>		sufficiente
<b>Totale</b>			<b>110,65</b>		
			<b>Arr. 111,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>111,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato e/o doppio uni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: c.a. - laterocemento  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Muratura (struttura):* tipologia: portante in parte con facciate con rivestimento in tessere in klinker  
Condizioni: scarse visibili diverse tessere in facciata mancanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde con manto di copertura in tegole  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno lucido  
Condizioni : buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Esecuzione Forzata **N. 26/2022**  
contro

- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e mani di pittura.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco a civile + tinteggiatura  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
Condizioni: discrete
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione angolo cottura e bagno: piastrelle  
materiale: ceramica
- Pavimenti : (componente edilizia):* ubicazione: in tutta la casa piastrelle di ceramica
- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina e per caldaia murale posizionata a parete nella cucina  
condizioni: funzionante  
certificazioni: l'esecutata nel corso del sopralluogo ha mostrato in visione la certificazione di conformità della caldaia installata prot. 156/2009 del 7/10/2009, che ha prodotto in copia, redatta dal signor della soc. con indicazione "mera sostituzione caldaia murale Beretta camera stagna da kw 24".  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, citofono  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciuta  
Bagno completo di apparecchi idrosanitari  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posizionata a parete nella cucina con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete.  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: l'esecutata nel corso del sopralluogo ha mostrato in visione la certificazione di conformità della caldaia installata prot. 156/2009 del 7/10/2009, che ha prodotto in copia, redatta dal signor della soc. con indicazione "mera sostituzione caldaia murale Beretta camera stagna da kw 24".
- Certificazione energetica: Dalla visura effettuata presso il CENED in riferimento all'u.i. oggetto di stima non si è rilevato alcun APE
- Solaio di pertinenza: Al piano 6° sottotetto è presente un solaio di pertinenza accessibile da corridoio comune a mezzo porta metallica, con pavimento in piastrelle monocottura, pareti e plafone intonacate a rustico e tinteggiate e serramento in ferro verniciato.

## **Descrizione autorimessa punto A lotto 002**

### **B. U.I USO AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO**

**proprietà superficaria della durata di anni 70 per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso autorimessa** (categoria C/6), ubicata in Pieve Emanuele Via Donizetti, in zona centrale del Comune di Pieve Emanuele. L'accesso al complesso condominiale di autorimesse avviene dalla Via Donizetti ove è posta la sbarra di accesso che da accesso al cancello ed al corsello comune di ingresso. L'autorimessa è accessibile da corsello comune a mezzo basculante metallica che risultava danneggiata e ripristinata con rivetti fissata alla basculante in corrispondenza della serratura.

Si evidenzia che nella descrizione dell'u.i. nell'atto di provenienza è indicato come box pertinenziale, ma non risulta trascritto alcuno specifico vincolo in merito.

l'u.i. oggetto di stima ha una superficie lorda commerciale di mq 13 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Esecuzione Forzata **N. 26/2022**  
contro

- (CF )  
Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1
- (CF )  
Proprietà superficiale per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- (CF )  
Proprietà superficiale per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**descrizione:**

- foglio 15, Particella 82, Subalterno 162  
Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 13 m2, Rendita: Euro 36,26  
Dati di superficie: Totale: 13  
Indirizzo: VIA G. DONIZETTI n. SNC Piano T

**Coerenze dell'autorimessa:** (rilevate dall'atto di provenienza) altro box, corsia di manovra, altri box sui restanti lati

L'edificio condominiale è stato costruito nel 1984

L'autorimessa ha un'altezza interna di circa mt 2,40

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'autorimessa, calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine)

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa piano terreno	<b>13,25</b>	1,00	<b>13,25</b>		sufficiente
<b>Totale</b>			<b>13,25</b>		
			<b>Arr. 13,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>13,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato e/o doppio uni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: c.a. - predalles  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Copertura (struttura e rivestimento)* Tipologia: piana impermeabilizzata con sovrastante giardino a verde ad uso pubblico  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: basculante metallica che appare essere stata modificata in corrispondenza della serratura con lastra rivettata  
Condizioni : scarse  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: cancello comune di accesso con dispositivo automatico  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Plafoni (componente edilizia):* materiale: predalles  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

*Pareti (interne):* materiale: blocchetti vibropac – c.a. tinteggiato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
Condizioni: discrete

*pavimenti :* Battuto in cls spolverato al quarzo  
*(componente edilizia):*

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: LOTTO 001- APPARTAMENTO**

### **8.1 Criteri di stima**

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, della sua natura e caratteristiche, dell'anno di costruzione del fabbricato, della qualità delle finiture interne ed esterne, dello stato degli impianti tecnologici installati e della tipologia economica dei fabbricati, ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati, quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili OMI dell'Agenzia del Territorio, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 1.100 ed € 1.400 al mq per abitazioni di tipo economico in stato normale da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato e della destinazione d'uso dell'u.i. ad uso appartamento, delle difformità rilevate ed in parte non sanabili, delle pertinenze, nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i..

Il sottoscritto perito per quanto sopra esposto determina conseguentemente il valore unitario di mercato **dell'u.i. ad in uso abitazione (lotto 01) in € 1.200,00/mq**

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Emanuele(Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano e Pieve Emanuele
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° sem. 2022

### **8.3. Valutazioni corpi**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	111,00	€ 1.200,00	<b>€ 133.200,00</b>
				<b>€ 133.200,00</b>

### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 6.660,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 9.700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita	- € 4.158,49
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'u.i. per la sua conformazione, natura e dislocazione impianti non risulta comodamente divisibile.

### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto 01 libero**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 112.681,51**

## **8.6. Prezzo base d'asta del lotto 01 come occupato**

Valore dell'immobile da considerarsi eventualmente come occupato con titolo. Il sottoscritto perito ritiene doversi segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione ritenuta congruo nella misura del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile)

**€. 86.041,51**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: LOTTO 002- AUTORIMESSA**

### **8.1 Criteri di stima**

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni delle u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, della sua natura e caratteristiche, dell'anno di costruzione del fabbricato, della qualità delle finiture interne ed esterne, del diritto di superficie in essere con durata di 70 anni, ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati, quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili OMI dell'Agenzia del Territorio, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 11.000 ed € 15.000 a corpo per autorimesse in proprietà e da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del suo stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima segnala che per il diritto di superficie nella convenzione era previsto un prezzo di acquisto a favore di terzi del diritto di superficie dell'autorimessa pari ad € 4.885,69 (pari a L. 9.460.000), mentre ad oggi si rileva che il Comune di Pieve Emanuele ha comunicato al sottoscritto perito la Determinazione Dirigenziale n° 1855 del 20/12/2022 dell'AREA URBANISTICA avente ad oggetto: "*DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DAL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI BOX UBICATI SULLE AREE SITE IN VIA DELLE BETULLE, VIA MASCAGNI E VIA DONIZETTI PER GLI ANNI 2021, 2022 E 2023*", con la quale il dirigente dell'ufficio determinava il corrispettivo dell'alienazione di ciascun box per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per **l'anno 2023 in € 1.920,15. Il sottoscritto perito rileva che la trasformazione di detto diritto di superficie in diritto di proprietà, nel caso venga esercitata dalla procedura, determina un vantaggio per la vendita del bene che potrà essere effettuata a valore di mercato di piena proprietà.**

**E' da evidenziarsi che nell'atto di provenienza viene indicato il box come pertinenziale dell'appartamento, ma non viene indicato il relativo vincolo effettivo posto in essere e dalle visure espletate presso la Conservatoria di Milano 2 non si è rilevata alcuna trascrizione in merito a detto eventuale vincolo.**

Per quanto sopra il sottoscritto perito ritiene doversi valutare allo stato l'u.i. con il diritto di superficie in essere per la durata di 70 anni operando una opportuna svalutazione del valore di mercato rilevato e portando in deduzione l'importo indicato dal Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Pertanto, tenuto conto della destinazione d'uso dell'u.i. ad uso l'autorimessa del diritto di superficie in essere con durata di 70 anni in base alla convenzione a suo tempo redatta e tutt'oggi in essere e della disponibilità comunicata da Comune ad effettuare il riscatto dell'area, nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i..

Il sottoscritto perito per quanto sopra esposto determina conseguentemente il valore unitario di mercato del diritto di superficie **dell'u.i ad in uso autorimessa (lotto 02) in € 9.000,00/mq**

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Emanuele(Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano e Pieve Emanuele
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° sem. 2022

### Valutazioni corpi

#### 8.3.

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	autorimessa	13,00	A corpo € 9.000,00	<b>€ 9.000,00</b>
				<b>€ 9.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 450,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € ,00
Importo per riscatto area per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà	- € 1.920,15
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita	- € 360,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'u.i per la sua conformazione, natura e dislocazione impianti non risulta comodamente divisibile.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 002 libero

Valore dell'immobile in diritto di superficie al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 6.269,85**

#### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto 02 come occupato

Valore dell'immobile in diritto di superficie da considerarsi eventualmente come occupato con titolo. Il sottoscritto perito ritiene doversi segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione ritenuta congruo nella misura del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile) **€. 4.469,85**

Milano, 21 Marzo 2023

Il perito  
Geom. Sergio Salati

## **ALLEGATI**

A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli

B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze

C- - rilievo fotografico, schede catastali

1- visura catastale e scheda catastale

2- stralcio copie pratiche edilizie prodotte dal Comune di Pieve Emanuele in riferimento all'abitazione lotto 001

3- stralcio copie pratiche edilizie prodotte dal Comune di Pieve Emanuele in riferimento all'autorimessa lotto 002

4- convenzione del 1989 fornita in copia dal Comune

5- determina area urbanistica del 2022 per riscatto area box

6- copia verbale di separazione prodotto dall'esecutata

7- atto di provenienza u.i.

8- Comunicazione mail amministratori circa la situazione spese condominiali delle u.i.

9- regolamenti di condominio prodotti

10-copia certificazione conformità caldaia prodotta dall'esecutata

11-Visure ipotecarie esperite

12-Copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore procedente, intervenuti ed al custode giudiziale