
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO GIAMBELLINO
Via Watt,2- Trezzo Sull'Adda (MI) -rge694/16-
+
BANCA POPOLARE DI SONDRIO- rge 329/17+769/19

contro
XXX

N. Gen. Rep. 694/16+2
data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 12.12.2019 ore 10.00

Giudice Dott.: SSA SIMONETTA SCIRPO
Custode Giudiziario: AVV. LAURA CHILLE'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02666370963

con studio in Parabiago, Via Rosmini 5/C- telefono:
0331.1745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it

**Beni in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt, n. 2
Lotto1**

PREMESSA:

Richiamata la comunicazione del perito del 20.02.2019, seguita dalla certificazione notarile a firma del Notaio Diaferia in riferimento all'estensione del pignoramento ad ulteriori beni per il quale si è dato impulso alla procedura 769/19 tra i quali :

-fg. 16 mappale 360 (quota 1/1)

-fg. 16 mappale 321 (quota 171.46/1000) sul punto la scrivente rende noto che al capitolo 3 delle osservazioni del notaio si evince la precisazione della quota di 103.60/1000 quale **corretta quota di proprietà indivisa di area adibita a giardino**. In riferimento la scrivente allega alla presente relazione, quale parte integrante della stessa, anche la documentazione e la corrispondenza intercorsa con il Notaio Saija rogante delle compravendite, fra gli altri, del bene al fg.16/mapp321(pro quota alla debitrice eseguita).

Nota perito= all'udienza di 569 pertanto verrà discussa l' eventuale necessità di rettificare la nota di trascrizione (rif. rge 769.19) per il bene al fg16/321 quota di 171.46/1000 con la corretta ed effettiva quota di 103.60/1000 . Nella relazione di seguito sotto esposta il bene verrà trattato per la quota di 103.60/1000.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Rge 694/2016**

Creditore Procedente: **CONDOMINIO GIAMBELLINO**
 Creditore Interventuto: **NESSUNO**
 Creditore iscritto non Interventuto: **BANCA CARIGE SPA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acqui/sto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI

Rge 329/2017

Creditore Procedente: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**
 Creditore Interventuto: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**
 Creditore Interventuto: **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**
 Creditore Interventuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**
 Creditore Interventuto: **CAF SPA (EX MELIORBANCA SPA)**
 Creditore iscritto non Interventuto: **BANCA CARIGE SPA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acqui/sto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI

Rge 768/2019

Creditore Procedente: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**
 Creditore Interventuto: **NESSUNO**
 Creditore iscritto non Interventuto: **BANCA CARIGE SPA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acqui/sto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI

A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla di unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt al civico n. 2;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 4 locali con cucina, doppi servizi, ed accessori. All'unità è abbinato un vano di cantina posta al piano interrato .

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **175,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla

Descrizione:

foglio 16 mappale 293 subalterno 701, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,0 vani, Superficie Catastale 158mq; (totale aree escluse aree scoperte 148mq) posto al piano 1- S1, rendita: € 681,72.

Coerenze come da atto notarile dell'appartamento:

vano scale, vano ascensore, appartamento n. 3, area comune, appartamento n.1

Coerenze come da atto notarile del vano cantina:

cantina n.5, box n.8, area comune, corridoio comune.

A.1 Piena Proprietà per la quota 1000/1000 di terrenosito in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt SNC;

Trattasi attualmente di **area sottostante (all'unità abitativa) di proprietà esclusiva** adibita a giardino, alla quale si accede mediante scala a chiocciola .

L' area sviluppa una superficie desunta dalla visura catastale, di circa mq **160,00**

Identificato al catasto fabbricati:**ENTE URBANO NON INTESTATO (senza rendita)**

Frazionamento in atti dal 14.10.1989 n. 183

Descrizione:

TERRENO					
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDD.DOM	REDITO AG.
16	320	ENTE URBANO	01.60 are	€ 0,00	€ 0,00

Coerenze come da estratto di mappa:

mappale 319, mappale 321, mappale 293 per due lati.

A.2 Piena Proprietà per la quota 103.60/1000 alla terrenosito in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt SNC;

Trattasi attualmente di **area destinata a giardino** l' area sviluppa una superficie desunta dalla visura catastale, di circa mq **730,00**

Identificato al catasto fabbricati:**ENTE URBANO NON INTESTATO (senza rendita)**

Frazionamento in atti dal 14.10.1989 n. 183

Descrizione:

TERRENO					
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDD.DOM	REDITO AG.
16	321	ENTE URBANO	07.30 are	€ 0,00	€ 0,00

Coerenze come da atto Notaio Anselmo 1989:

mappale 293,320,319,153, proprietà di terzi, strada

A.3 Piena proprietà per la quota 1000/1000 alla di unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt SNC;

Trattasi attualmente di **locale box-autorimessa** parte del complesso residenziale ove è collocata l'unità abitativa.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 23,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla

Descrizione:

Foglio 16 mappale 293 sub. 702 categoria C/6, classe 4, consistenza 23mq, superficie catastale 23 mq, posto al piano S1, rendita: € 95,03.

Coerenze come da atto notarile del box/locale autorimessa.

Box n.6, zona comune d'accesso ai boxes, box n.8, cantina n.5.

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverneovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla di unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt al civico n. 2;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 4 locali con cucina, doppi servizi, ed accessori. All'unità è abbinato un vano di cantina posta al piano interrato .

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **175,00**.

Caratteristiche zona:	Trezzo è un comune italiano di 12.157 abitanti situato a est della città metropolitana di Milano.
Servizi della zona:	sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	Trezzo è servita da alcune autolinee suburbane
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	Castello di Trezzo

3. STATO DI POSSESSO:

La proprietà riferisce di occupare i beni oggetto di pignoramento, sul punto si precisa che all'atto del sopralluogo l'unità è stata aperta da terzi.

Dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria di Gorgonzola è emerso un contratto di comodato d'uso GRATUITO (porzione di unità imm.re sub.701) registrato (telematicamente) in data 18.02.2009 al n. 2009/945. In allegato copia del contratto

Altresi a nome dell'esecutata risulta registrato un contratto di locazione presso l'Ufficio di Milano 6, in data 14.10.2013 al n. 4088 serie 3T.

Nota perito=contratto non pertinente alle unità oggetto di relazione

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: il contratto di comodato si riferisce solo per alcuni locali dell'unità 701

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: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: dall'atto di compravendita notaio Saija del 1990 al rep/racc 19972/2409 si evince:

l'accesso alle autorimesse a piano interrato si effettua dalla Via Privata ad ovest attraverso lo scivolo indicato nella planimetria con le lettere A e B allegata sotto la lettera B all'atto notaio GB Anselmo di Bergamo in data 23.09.79 rep. 63827; detto scivolo che insiste per metà sul mappale 293 e per l'altra metà sulla attigua restante proprietà della società Immobiliare Giambellino Srl, distinto con il mappale 153 dovrà servire anche per l'accesso alle autorimesse della futura costruzione che sorgerà appunto su tale mappale. Il serbatoio per il deposito del gasolio per il riscaldamento del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è situato sul mappale 153 rimasto in proprietà della società Imm.re Giambellino Srl, in prossimità dello scivolo, a mezzo del quale si ha l'accesso.

dall'atto di provenienza del notaio Anselmo del 07.12.89 al rep/racc

121845/126834 alla pagina si evince:

Dichiara parte venditrice in ordine alle vendite di cui al punto A e B che fino alla data odierna la manutenzione straordinaria delle dette aree in mappa ai nn. 319/320 è stata sempre a suo carico: pertanto qualora i proprietari dei box auto sottostanti dette aree o l'amministrazione condominiale per quanto riguarda le particomuni dovessero reclamare il risarcimento per eventuali danni parte venditrice tiene sin d'ora indenne e mallevate suddette pretese gli odierni acquirenti.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell' PROCEDURA**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario della durata di 15 anni a favore di **CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA contro i Sigg.** , in forza di atto a firma della Dott.ssa Saija (Notaio in Milano) in data 26.04.1990 al Rep. 19973 Racc. 2410; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data **11.05.1990** ai nn. 39346/7165.

importo ipoteca: Lire 150.000.000

importo capitale: Lire 150.000.000

Riferito limitatamente a: corpo unico

Rettificata: alla iscrizione ipotecaria con atto del 11.05.190, trascritta con nota del 21.06.1990, ai nn.39346/7165 per mancata indicazione del domicilio eletto della parte mutuataria.

Nota perito= dall'atto di mutuo al rep. 46057/15556 Notaio A. Della Ratta Rinaldi (parti Meliorbanca -oggi Caf - e XXX) si evince: ipoteca già assentita di cancellazione con atto in autentica del Notaio Alessi di Milano in data 10.05.2006 n. 559148 di rep. registrata presso l'agenzia delle entrate di Milano 3 in data 19.05.2006 al n. 2950, in corso di materiale annotamento.

(si attesta il mancato annotamento)

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario della durata di 10 anni a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI contro i Sigg.** , in forza di atto a firma della Dott.ssa Saija (Notaio in Milano) in data 10.04.1997 al Rep. 32956 Racc. 5916; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data **10.04.1997** ai nn. 25388/5968

importo ipoteca: Euro 220.000,00

importo capitale: Euro 110.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico (escluso quota al mappale 321)

Nota perito= dall'atto di mutuo al rep. 46057/15556 Notaio A. Della Ratta Rinaldi (parti Meliorbanca -oggi Caf - e XXX) si evince: ipoteca già assentita di cancellazione con atto a rogito del notaio Alessi di Milano in data 14.06.2006 n. 562566/10626 di rep. registrata presso l'agenzia delle entrate milano3 in data 30.06.2006 al n. 5167 serie1 in corso di materiale annotamento.

(si attesta il mancato annotamento)

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito della durata di 18 mesi e un giorno a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA SEDE GENOVA contro la Sig.ra**

in forza di atto a firma del Dott. Alessi (Notaio in Milano) in data 11.04.2006 al Rep. 556754 Racc. 10548; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data **14.04.2006** ai nn. 57871/13174.

importo ipoteca: Euro 200.000,00

importo capitale: Euro 100.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico (escluso quota al mappale 321)

Iscrizione volontaria: (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 25 anni a favore di **MELIORBANCA SPA (oggi CAF. SPA) contro la Sig.ra** . in forza di atto a firma della Dott.ssa A. Della Ratta (Notaio in Milano) in data 12.11.2007 al Rep. 46057 Racc. 15556; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data

05.12.2007 ai nn. 182929/48248
importo ipoteca: Euro 350.000,00
importo capitale: Euro 175.000,00
Riferito limitatamente a: corpo unico (escluso quota al mappale 321 e mapp. 320)

Iscrizione giudiziale: derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602 a favore di **EQUITALIA ESATRI SPA contro la Sig.ra** in forza di atto notificato in data 22.09.2009 al Rep. 12918/68; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 01.10.2009 ai nn. 25587/129367

importo ipoteca: Euro 40.519,98

importo capitale: Euro 20.259,99

Riferito limitatamente a: corpo unico fg. 16 mapp. 293 sub. 701 (app.to)

Nota perito= **annotazione n. 14883 del 15.07.2019 CANCELLAZIONE TOTALE-**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **CONDOMINIO GIAMBELLINO-TREZZO SULL'ADDA –MI-** contro la **Sig.ra** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 11.03.2016 al

n. 8666; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 07.06.2016 ai nn. 64071/40776

Riferito limitatamente a: corpo unico fg. 16 mapp. 293 sub. 701 (app.to)

RGE 624/16

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO contro la Sig.ra**

notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 12.01.2017 al n. 57844; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 10.02.2017 ai nn. 15390/9849

Riferito limitatamente a: corpo unico fg. 16 mapp. 293 sub. 701/702 (app.to + box)

RGE 329/17

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO contro la Sig.ra**

notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 14.05.2019 al n. 15598; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 31.05.2019 ai nn. 45254/69266

Riferito limitatamente a: corpo unico mappale 320 e quota mappale 321 DEL FG.16

RGE 768/19

4.1.1. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale: a favore dei Sigg. in forza di atto notarile a firma del notaio Saija (notaio in Milano) al Rep. 20905/2565; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 02.11.1990 ai nn. 83092/59123

importo ipoteca: Euro 40.519,98

importo capitale: Euro 20.259,99

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito= **annotazione n. 1653 del 18.01.2006 e' stato apposto annotamento di CESSAZIONE del fondo patrimoniale-**

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri Oneri:*

Atto di Intervento: a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA contro la Sig.ra** . depositato in data 31.03.2017 per un importo IN VIACHIROGRAFARIA segnalato in atto di € 7.367,99

RGE 329.17

Atto di Intervento: a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro la Sig.ra** depositato in data 18.05.2017 per un importo segnalato in atto di € 51.793,04

RGE 329.17

Atto di Intervento: a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro la Sig.ra** depositato in data 10.11.2017 per un importo segnalato in atto di € 7.965,87

RGE 329.17

Atto di Intervento: a favore di **CAF SPA contro la Sig.ra** depositato in data 16.04.2018 per un importo segnalato in atto di € 170.571,58

RGE 329.17

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria di stato di progetto (rif. VAR. 1978) si segnala:

UNITA' IMMOBILIARE:

- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza dei locali, si segnala che nella planimetria di autorizzazione non è indicata la destinazione dei locali (planimetria dei gialli e rossi o stato muto)
- in particolare si evidenzia che nel locale soggiorno non sono soddisfatti i RAI e la profondità del locale risulta essere maggiore di due volte e mezza l' altezza del voltino. Sulla tavola il conteggio dei Rai non è segnalato.

Nota perito= per il regolamento di igiene si rimanda al regolamento Regione Lombardia così segnalato nel regolamento edilizio del Comune di Trezzo del 2012

- diversità sulla collocazione e dimensioni delle aperture finestrate
- leggera difformità nella consistenza del balcone/terrazza
- leggera diversità nella collocazione della scala a chiocciola per il collegamento al giardino esclusivo sottostante.
- non è presente sulla tavola di autorizzazione (stato muto) la dimensione delle porte in loco si evidenzia porte bagno con luce 065.210
- si segnalano all'interno dell'unità, in forza del rilievo eseguito, degli ispessimenti murari, da verificare se di tipo strutturali o architettonici (se strutturali si necessita di certificazione di idoneità statica)

Si segnala:

- non rilevabile se presente o meno foro cappa nel locale cucina
- altezza rilevata in loco cm 276-279-278-277 c. da locale a locale ; nella tavola di progetto si segnala un'altezza ai piani di cm 280(da verificare il taglio di sezione in rapporto all' unità oggetto di relazione).
- all'atto del sopralluogo la ventola nel bagno cieco risultava funzionante
- diversa disposizione dei sanitari nel bagno padronale.

CANTINA:

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria Var. 1978 si segnala:

- la planimetria dei gialli e rossi non segnala nessuna quota pertanto non è possibile evidenziare eventuali difformità nelle stesse
- si precisa della parziale presenza di forati di forma circolare addossati alle pareti.
- stante lo stato dei luoghi ricolmo di materiale vario non è stato possibile evidenziare l' eventuale presenza di una finestrella segnalata nella tavola architettonica, ancorchè l' effettiva demolizione del piccolo cavedio posto a lato

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 227 c. ; nella tavola di progetto si segnala un'altezza al piano piano cantine di cm 240(da verificare il taglio di sezione in rapporto all' unità oggetto di relazione).

BOX:

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria Var. 1978 si segnala:

- la planimetria dei gialli e rossi non segnala nessuna quota pertanto non è possibile evidenziare eventuali difformità nelle stesse
- non si evidenziano all' interno nessun elemento strutturale in rilievo (sporgenza di pilastri) come invece segnalato nella tavola dei gialli e rossi di autorizzazione

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 230 c. ; nella tavola di progetto si segnala un'altezza al piano piano cantine di cm 240 (da verificare il taglio di sezione in rapporto all' unità oggetto di relazione).
- per la presenza di materiale vario non è stato possibile ispezionare il fondo del box presenza di umidità da risalita in più punti.

AREE ESTERNE:

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria licenza edilizia 1977 n. 121 si segnala:

- sulla tavola è evidenziata un'organizzazione generale delle aree esterne, comuni e pertinenziali senza una certa definizione delle relative consistenze e confini al loro intorno.

- da verificare con appositi strumenti la relativa consistenza dell' area al mappale 320.

Accesso al mappale 320 esclusivo: dalla scala interna posta sul terrazzo o dal giardino comune all'esterno –mapp.293-; attualmente l' area risulta recintata.

Accesso al mappale 321 (giardino esterno pro quota indivisa): mapp. 293 giardino esterno parte comune

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica)

Costo professionista: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di numerose problematiche come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione)

A seguito di regolarizzazione dovrà essere verificato l' eventuale necessità dell' **aggiornamento del certificato di agibilità (oggi segnalazione certificata di agibilità)**

Nota perito= per il regolamento di igiene si rimanda al regolamento Regione Lombardia così come segnalato nel regolamento edilizio del 2012

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 18.04.1979 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N.17.80/79

Unità Immobiliare box/locale autorimessa:

scheda catastale presentata il 18.04.1979 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N.17.98/1979.

Nota perito=Non presente elaborato planimetrico

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

UNITÀ IMMOBILIARE :

- non essendo quotata la scheda catastale non è possibile evidenziare eventuali difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza dei locali, si segnala che nella planimetria catastale è indicata la destinazione dei locali, in loco, l'attuale locale usufruito ad ufficio è censito a camera .
- si segnala che nel locale soggiorno non sono soddisfatti i RAI e la profondità del locale risulta essere maggiore di due volte e mezza l' altezza del voltino. Sulla tavola il conteggio dei Rai non è segnalato.
- non è presente l' indicazione del camino
- diversità sulla collocazione e dimensioni delle aperture finestrate
- leggera difformità nella consistenza del balcone/terrazza
- leggera diversità nella collocazione della scala a chiocciola per il collegamento al giardino esclusivo.
- non è presente sulla tavola di autorizzazione la dimensione delle porte si segnalano porte bagno con luce 065.210
- si precisa all'interno dell'unità, in forza del rilievo eseguito, degli ispessimenti murari, da verificare se di tipo strutturali o architettonici (se strutturali necessita di certificazione di idoneità statica)

Si segnala:

- non rilevabile se presente foro cappa
- altezza rilevata in loco cm 276-279-278-277 c. da locale a locale; sulla scheda catastale si rileva un'altezza di cm 280.
- da verificare impianto elettrico in bagno cieco per posa lavatrice

Nota perito: si segnala che sulla scheda catastale non è rappresentato il giardino esclusivo al mappale 321, oltre ad non essere censito all'attualità in visura. Non risulta censita all'attualità la quota di proprietà al mappale 320.

VANO DI CANTINA

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

- non essendo quotata la scheda catastale non è possibile evidenziare eventuali difformità nelle quote rilevate
- si precisa della parziale presenza di forati di forma circolare addossati alle pareti.
- stante lo stato dei luoghi ricolmo di materiale vario non è stato possibile evidenziare l'eventuale presenza di aperture finestrate sul lato di confine fabbricato.

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 227 c. ; la scheda catastale segnala un'altezza al piano piano cantine di cm 225.

BOX:

Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala:

- non essendo quotata la scheda catastale non è possibile evidenziare eventuali difformità nelle quote rilevate
- non si evidenziano all'interno nessun elemento strutturale in rilievo (sporgenza di

pilastrì)

Si segnala:

- altezza rilevata in loco cm 230 c. ; nella tavola di progetto si segnala un'altezza al piano piano cantine/box di cm 225.
- per la presenza di materiale vario non è stato possibile ispezionare il fondo del box presenza di umidità da risalita.

AREE ESTERNE:

- Come già segnalato si evidenzia ancora che il giardino di pertinenza esclusivo identificato al mappale 320 non è rappresentato graficamente sulla planimetria catastale dell'alloggio con cantina; non presente neanche l'elaborato planimetrico.

- da verificare con appositi strumenti la relativa consistenza dell'area al mappale 320.

Il mappale 320 è identificabile sull'estratto di mappa

Il mappale 321 non censito pro-quota in visura- è identificabile sull'estratto di mappa.

Nota perito= per tutti i beni dovranno essere aggiornate le coerenze

Regolarizzazione:

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione/regolarizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento) .

Costo professionista: € 1000,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa i beni sono identificabili. Si dovrà aggiornare la visura del sub. 702 (box) per la correzione del piano di collocamento (S1) e n. civico (attualmente senza numero civico).

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 18/19:	€ 2.231,16
Spese ordinarie annue di gestione immobile 19/20:	€ 2.688,31
Spese straordinarie annue di gestione immobile:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute: come da prospetto alla data del 05.12.19	€ 24.098,59
Cause in corso: si allega sentenza per causa di altro condomino contro il Condominio	

Regolamento del condominio: allegato con tabelle millesimali

In allegato prospetto calcolo tabelle millesimali

MILLESIMI DI P.= 103.60/1000

RISCALDAMENTO = 119.34/1000

ASCENSORE=88,49

BOX= 15,11

APPARTAMENTO= 88,49

Nota perito= il giardino corrispondente al mappale 321 è in gestione condominiale, così come riferito dall'amministrazione ed i costi inerenti alla sua manutenzione vengono suddivisi pro-quota in base alla tabella millesimale. (DOC.ALL.)

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig.ra per la quota 1000/1000 di piena proprietà.

La Sig.ra ha acquistato i beni dai Sigg. in forza di **atto di compravendita in data 26.04.1990** al Rep n. 19972 Racc. 2409; a firma del Dott. Silvana Saija (notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 11.05.1990 ai nn. 39345/28705.

Proprietario per la quota 1/2 dal 26.04.1990 al 22.02.1999;

Riferito limitatamente a: corpo unico

La Sig.ra acquisisce i beni dal Sig. in forza di **atto di trasferimento solutorio in data 22.02.1999** al Rep n. 35672 Racc. 7286; a firma del Dott. Silvana Saija (notaio in Milano); registrato a Milano il 15.03.1999 al n. 006076 serie 1V, trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 12.03.1999 ai nn. 21877/15547.

Proprietario per la quota 1/1 dal 22.02.1999 ad oggi;

Riferito limitatamente a: corpo unico

Nota perito= si segnala che nell'atto di compravendita l'appartamento è identificato con il n.2 di interno, il box con il n.7

6.2 Precedenti proprietari:

La Sig.ra , acquista i beni

in forza di **atto di compravendita in data 19.07.1979** al Rep n. 1090/76 a firma del Dott. Luigi Lo Prejato (Notaio in Caravaggio); registrato a Treviglio in data 08.08.1979 al n. 1153 Vol.1;trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 10.08.1979 ai nn. 45645/37755.

Proprietaria per la quota di 1/2 dal 19.07.1979 al 10.04.1984

Riferito limitatamente a: fg. 16 mapp.le 293 subb. 701/702

I Sigg.

acquisiscono (ognuno per le proprie spettanze e quindi per la quota di ½ in totale) in forza di **successione in morte** del Sig. (**deceduto in data 10.04.1984**), denuncia presentata all'Ufficio del registro di Milano in data 08.11.1984 al n. 8103 di reg. e successiva denuncia in rettifica del 27.06.1989 al n. 5387; trascritta alla Conservatoria di Milano2 in data 10.08.1987 ai nn. 65111/47433.

Proprietari per la quota di 1/1(ognuno per le proprie spettanze) dal 10.04.1984 al 26.04.1990

Riferito limitatamente a: fg. 16 mapp.le 293 subb. 701/702

I Sigg. acquistano

per quanto riguarda l area in proprietà esclusiva ed a quella in proprietà condominiale in forza di **atto di compravendita** a firma del notaio Dott. Giovanni Battista Anselmo (Notaio in Bergamo) al rep. 122702 **in data 07.04.1989**; registrato a Bergamo il 22.12.1989 al n. 4469 serie 2V; trascritta alla Conservatoria di Milano2 in data 24.01.1990 ai nn. 8936/7347

Proprietari per la quota di 1/1(ognuno per le proprie spettanze) dal 07.04.1989 al 26.04.1990

Riferito limitatamente a: fg. 16 mapp.le 320 e quota 171.46/1000 mappale 321

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: “

che l immobile oggetto del presente contratto è stato edificato in base a licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 20.06.1977 n. 121.

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda ha prodotto la seguente documentazione:

P.E 121/1977 Denuncia di Opere Edili per lavori di: Costruzione di una palazzina di n. 12

alloggi. Intestata alla Immobiliare Giambellino Srl al prot. 2477 del 25.03.1977

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda
- Inizio lavori del 04.07.1977.Fine lavori del 03.10.1978 prot. 8567
- Scheda di rilevazione dell'attività edilizia
- Elaborati grafici
- Calcoli volumetrici relativi al progetto allegato
- Prescrizione comunale del 04.06.1977 prot. 2477
- **Rilascio Licenza di Costruzione con prescrizioni del 20.06.1977**

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E 43/1978 Variante in corso d'opera per lavori di: Modifiche esterne. Apportare varianti al fabbricato. Intestata alla Immobiliare Giambellino Srl al prot. 1717 del 29.03.1978

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica
- Elaborati grafici
- **Rilascio parere sospensivo del 13.03.1978 prot. 1717**

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E 69/1978 Variante in corso d'opera per lavori di: Integrazione Variante in corso d'opera. Intestata alla Immobiliare Giambellino Srl al prot. 2844 del 29.03.1978

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda
- **Rilascio Licenza di Costruzione n.69/78 con prescrizioni del 21.04.1978**

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E 171/1978 Variante in corso d'opera per lavori di: Apportare varianti alla precedente autorizzazione. Intestata alla Immobiliare Giambellino Srl al prot. 8214 del 21.09.1978

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- Domanda
- Elaborati grafici
- **Rilascio Licenza di Costruzione con prescrizioni del 18.10.1978**

Nota perito si segnala che in tutti i fascicolo sopra descritti non è rinvenuto all'interno degli stessi il benestare da parte del Comando dei VV. FF. come da prescrizione comunale del 04.06.77 prot. 2477 all'interno della PE 121.77 . L indicazione della presentazione del certificato di prevenzioni incendi è trascritto sul rilascio dell'abitabilità.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Richiesta di agibilità del 03.10.1978 protocollo 8568 intestata all'Imm.re Giambellino Srl
Relazione dell'ufficio tecnico comunale : “ *effettuati gli opportuni controlli in data 21.10.1978 si dichiara che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvatodella Licenza di Costruzione n. 121 del 20.06.1977; che le eventuali varianti sono regolarmente approvate con licenza o lettera n. 69/78-171/78 in data 21.04.1978-18.10.1978.*

Tra i documenti pervenuti si segnala:

- **Verbale di collaudo delle opere in c.a.**
- **Rilascio abitabilità del 23.10.1978**

Riferito limitatamente a: corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra di unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt al civico n. 2;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 4 locali con cucina, doppi servizi, ed accessori.

All'unità è abbinato un vano di cantina posta al piano interrato .

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **175,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra

Descrizione:

foglio 16 mappale 293 subalterno 701, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,0 vani, Superficie Catastale 158mq; (totale aree escluse aree scoperte 148mq) posto al piano 1- S1, rendita: € 681,72.

Coerenze come da atto notarile dell'appartamento:

vano scale, vano ascensore, appartamento n. 3, area comune, appartamento n.1

Coerenze come da atto notarile del vano cantina:

cantina n.5, box n.8, area comune, corridoio comune.

L'unità oggetto di perizia è parte di un fabbricato residenziale realizzato intorno alla metà degli anni 1970 su iniziativa privata e mai oggetto di nessuna manutenzione nel corso del tempo; il fabbricato (per l'unità oggetto di relazione) è identificato con il civico 2 posto in fregio all'ingresso di Via Watt. Non presente nessuna certificazione di conformità impianti

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	140,00	1,00	1200,00
Terrazza	Sup. reale lorda	35,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	175,00	Mq equivalenti 150,50 150,00A	
Locale cantina	A corpo	====	====	
Aree Esterne esclusive	A corpo	====	====	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti) CANTINA =

<i>Pavimento:</i>	materiale: cemento
<i>Pareti:</i>	materiale: intonacate, in parte con rivestimento in forati circolari
<i>Porta:</i>	presente: in lamiera con chiavistello in ferro
<i>Accessori:</i>	tipologia: presenza di punto luce non visionata presa di corrente
<i>Solaio:</i>	tipologia: predalles o similare

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti) UNITA' IMM.RE

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: parte a plinti e parti a travi rovesce posate su un fondo di terreno di buone capacità portanti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale/tipologia: materiale in c.a
<i>Travi:</i>	materiale: in c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: in c.a. e laterizio
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: il tetto verrà realizzato in muricci e tavelloni
<i>Scale:</i>	tipologia: condominiale a sezione rettangolare
<i>Balconi:</i>	tipologia: presente con rivestimento a terra
<i>Gronde:</i>	materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: presente atrio comune per l'ingresso
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta semplice, doppia – a battente in legno, con vetro semplice; protezione: tapparelle, materiale: pvc, non verificata la funzionalità-, assenza di inferriate, zanzariere e tende parasole.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battente, scorrevole/, materiale: legno presenza di sopraluca in vetro

<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non verificato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: intonaco e tinteggiatura per esterni
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: rivestimento alla pavimentazione del terrazzo
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica in bagno, parquet nelle camere e rivestimento tipo palladiano degli anni 70
<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Pareti interne:</i>	materiale: tinteggiate, presenza di carta da parati.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>bagno</u> p. altezza rivestimento 220cm c., <u>bagno</u> cieco. altezza rivestimento 165 cm c., materiale cucina , 4 lati altezza rivestimento 1860cm c. -l altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata. piastrelle ceramica presenti su tutti i lati;
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, materiale: blindata
<i>Scale (interna):</i>	tipologia: presente scala a chiocciolo per il collegamento al mappale 320 giardino esclusivo
<u>Impianti:</u>	tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non visionata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non a conoscenza
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente (non verificato il funzionamento)
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato , alimentazione: non verificata, diffusori: radiatori in ghisa;
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente – lavatrice in bagno cieco da controllare impianto elettrico per il funzionamento della lavatrice
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente; tensione: non verificata;
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente non verificato se presenza di fossa biologica o condotto comunale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Ape/ACE:</i>	redatto da professionista abilitato - presente nel Catasto Energetico Regionale – codice identificativo 15221-000063/13 registrato il 03.03.2013 –valido fino al 06.03.2023 Nota perito —Si segnala di verificare eventuali modifiche apportate al generatore di calore caldaia, che se effettuate dopo la redazione del certificato lo stesso andrà aggiornato.

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.3

Piena proprietà per la quota 1000/1000 alla Sig.ra di unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Watt SNC;

Trattasi attualmente di locale box-autorimessa parte del complesso residenziale ove è collocata l'unità abitativa.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 23,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra

Descrizione:

Foglio 16 mappale 293 sub. 702 categoria C/6, classe 4, consistenza 23mq, superficie catastale 23 mq, posto al piano S1, rendita: € 95,03.

Coerenze come da atto notarile del box/locale autorimessa.

Box n.6, zona comune d'accesso ai boxes, box n.8, cantina n.5.

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale box	A corpo	A corpo	====	=====

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne LOCALE BOX

<i>Pavimento:</i>	materiale: con rivestimento in marmette rosse
<i>Pareti:</i>	materiale: intonacate e tinteggiate, con presenza di umidità
<i>Porta:</i>	presente: basculante in lamiera manuale
<i>Accessori:</i>	tipologia: punto luce e presa di corrente
<i>Solaio:</i>	tipologia: non verificato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per lavendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori, ove presenti, l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo

canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori, ove presenti, è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo .

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con gli accessori, sono da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda, Ufficio Anagrafe , Trezzo sull'Adda. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano 2° sem 2018. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; studio amministrativo condominiale Suardi (in Trezzo sull' D'Adda), Offerte Immobiliari su sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori	175,00 a corpo	€ 180.000,00	€ 192.000,00
A.1-A.2 Aree Esterne	a corpo		
A.3 Box/Locale Autorimessa	a corpo	€ 12.000,00	
Totali:		€ 192.000,00	€ 192.000,00
			€ 190.000,00a

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.500,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 5.000,00a

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 180.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 175.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni delle spese ordinarie nel biennio anteriore alla vendita

Spese ordinarie annue di gestione immobile 18/19: € 2.231,16

Spese ordinarie annue di gestione immobile 19/20: € 2.688,31

Totale: € 175.500,00 - € 5.000,00 c. (arr. per ecc.)

€ 170.500,00

€ 170.500,00

Parabiago, 05.12.2019

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini



Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio certificati di residenza debitore
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati
- 3) Richiesta all'ufficio Tecnico del comune di Trezzo sull'Adda: rilascio pratiche edilizie allegate
Allegate Convenzioni
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Saija) Prodotto dal perito
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di provenienza (Dott. Anselmo) e Note di Trascrizioni atti precedenti
Prodotto dal perito
- 4°) Corrispondenza notai
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 8) Estratto di mappa, elaborato planimetrico (questo non presente)
- 9) Visura storica/per soggetto aggiornata
- 10) Planimetria (2)
- 12 ACE
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti

