

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

interventuti:

Custode: **SIVAG S.P.A.**

N° Gen. Rep. **351/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-6-2019 h. 9:45.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN VAPRIO D'ADDA (MI)

Via XXIV Maggio, 10 (già via XXIV Maggio, 4)

**Lotto 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminter-
rato allo stato di rustico e con area scoperta esterna pertinenziale,**

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone

Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C

Studio in: Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano

Email: vincenza.nardone@libero.it

Pec: nardone.6814@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via XXIV Maggio, 10 (ex 4) – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Categoria: Abitazioni di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Foglio 5, Particella 237.

2. Stato di possesso

Bene: via XXIV Maggio, 10 – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Possesso: durante il sopralluogo è emersa l’evidente assenza dei requisiti di agibilità/abitabilità dell’immobile ed inoltre da riferimento dell’Agenzia delle Entrate in data 19-3-2019 non risultano contratti di locazione contro gli esecutati (**allegato I**) pag. 85).

Da ritenersi libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via XXIV Maggio, 10 – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 - UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: via XXIV Maggio, 10 – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 - UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Creditori Iscritti

5. Comproprietari

Bene: via XXIV Maggio, 10 – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Regime Patrimoniale: all’atto di acquisto (22-7-1986) i debitori hanno dichiarato di trovarsi in comunione legale dei beni.

Comproprietari: non ne risultano altri terzi.

6. Misure Penali

Bene: via XXIV Maggio, 10 – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni e completezza della documentazione ipo-catastale.

Bene: via XXIV Maggio, 10 – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Completezza della documentazione ipo-catastale ex art. 567 c.2 c.p.c.:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...”, non si ha nulla da osservare dato atto tuttavia che ai fini della detta verifica la scrivente ha dovuto compiere gli ulteriori accertamenti catastali ed ipotecari come da allegati che si producono.

Continuità delle trascrizioni: nulla da osservare;

8. Prezzo

Bene: via XXIV Maggio, 10 – VAPRIO D’ADDA (MI) 20069

Lotto: 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Prezzo di vendita proposto a base d’asta del diritto di proprietà 1/1 nello stato di "libero" arrotondato: Euro 270.000,00.=

Prezzo di vendita proposto a base d’asta nello stato di "occupato" arrotondato:
Euro 189.000,00.

Beni in **VAPRIO D'ADDA (MI) 20069**
Località/Frazione: -----
via XXIV Maggio, 10 (già via XXIV Maggio, 4)

Lotto: 1 UNICO – Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato ed area scoperta pertinenziale.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpi:

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

- **1/2 proprietà di** - – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **1/2** - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Residenza: via - **Stato Civile:** coniugati.

Comproprietari: non ne risultano altri terzi.

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato m)** pag. 86 e segg.).

Identificato al Catasto Fabbricati:
ved. anche allegato b) a pag. 48 e segg.:

Casetta in corso di ristrutturazione oltre ad area scoperta pertinenziale, composta da n. 2 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda** come segue: **Foglio 5, Mappale 237**, via VENTIQUEATTRO MAGGIO n. 4 piano: T, cat. A/4, cl. 2, vani 3, Sup. Cat. Tot. 92 mq., Tot. Escluse aree scoperte 92 mq., RCE 85,22;

Coerenze a corpo da Nord in senso orario (*): via Piave, via XXIV Maggio, strada incensita, proprietà di terzi al mappale 327.

Attualmente intestato a:

- – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2016 protocollo n. MI0504454 in atti dal 23/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 209156.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 30/07/2015 protocollo n. MI0558230 in atti dal 30/07/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 283078.1/2015);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 19-4-1967 Prot. n. 680 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T339716/2019 del 4-3-2019, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -----

Corpo 1: Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato.

Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale in atti (**allegato g)1** a pag. 67) non risulta aggiornata con le modifiche edilizie successive all'acquisto dei beni a favore degli esecutati. Indicativamente non sono presenti il piano seminterrato (autorimessa e cantina) né la porzione del primo piano posta a Sud della scala.

Le misure tratte in scala sono inoltre rappresentate di seppur lieve maggior consistenza e la distribuzione piano rialzato (non aggiornato ex piano terra) non è coerente.

Si fa inoltre presente che non risulta correttamente registrata nella banca dati del Catasto Fabbricati (e quindi non contribuisce alla rendita catastale) la porzione di area scoperta pertinenziale attualmente identificata al Catasto dei Terreni come Ente Urbano comportando dunque una presumibile errata rendita catastale ed una errata categoria dell'immobile che al momento è da considerarsi tuttavia in costruzione.

In relazione a quanto sopra, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie **non sono conformi allo stato di fatto.**

Sarà dunque ad esclusivo e totale onere dell'eventuale acquirente all'asta del bene la regolarizzazione di tutti i profili indicativamente sopra riportati con una spesa che si ritiene ricompresa nell'ulteriore decurtazione del 5% al valore di stima di cui al successivo paragrafo della regolarità edilizia del bene e previa regolarizzazione amministrativa dell'immobile stesso nel suo complesso.

Quanto sopra, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

Servizi presenti nella zona: La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: pochi

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: centro città di Milano a circa km. 30,00.

Attrazioni paesaggistiche: varie e di pregio.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini vari e di pregio.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo è emersa l'evidente assenza dei requisiti di agibilità/abitabilità dell'immobile (ved. anche foto allegate) ed inoltre da riferimento dell'Agenzia delle Entrate in data 19-3-2019 non risultano contratti di locazione contro gli eseguiti (**allegato I**) pag. 85).

Da ritenersi libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche **allegato a)** a pag. 1 e segg. – 1a parte allegati

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dal certificato ipotecario in atti e dagli ulteriori accertamenti ventennali effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

4.2.1 **Iscrizioni:****1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 3-4-2002 ai nn. 40514/8874, a favore di**

con sede in , C.F.: , contro il Sig. - e contro la - a garanzia di una concessione a garanzia di apertura di credito della durata indeterminata, concesso in forza di atto a rogito Notaio Mattarella Giovanni Battista di Trezzo sull'Adda in data 29-3-2002, repertorio 49095, per il complessivo importo di Euro 103.291,38.= di cui Euro 51.645,69.= per capitale;

2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 7-4-2004 ai nn. 47772/11065, a favore di

con sede in , C.F.: , contro il - e contro la - a garanzia di una concessione a garanzia di apertura di credito della durata indeterminata, concesso in forza di atto a rogito Notaio Bandi Riccardo di Milano in data 18-3-2004, repertorio 7827/4143, per il complessivo importo di Euro 140.000,00.= di cui Euro 70.000,00.= per capitale;

3) Iscrizione ipoteca volontaria in data 12-11-2004 ai nn. 163849/38465, a favore di

con sede in , C.F.: , contro - e contro la - a garanzia di una concessione a garanzia di apertura di credito della durata indeterminata, concesso in forza di atto a rogito Notaio Bandi Riccardo di Milano in data 4-11-2004, repertorio 8432/4516, per il complessivo importo di Euro 270.000,00.= di cui Euro 135.000,00.= per capitale

4.2.2 **Pignoramenti:****Trascrizione pignoramento in data 16-3-2015 ai nn. 22924/15421, a favore di a favore di**

con sede in , C.F. contro il Sig. -, in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 16-2-2015, Numero di repertorio 3191, per l'importo di Euro 342.440,43.= oltre a successivi interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione sequestro conservativo in data 16-7-2004 ai nn. 105601/53754, a favore di, contro il Sig., in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 9-2-2004, Numero di repertorio 151630/2003, per l'importo di Euro 45.000,00; grava sulla quota di 1/2 di proprietà del bene pignorato;

Trascrizione sequestro conservativo in data 22-4-2005 ai nn. 58566/30102, a favore di, contro il Sig., in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 1-4-2005, Numero di repertorio 2186, per l'importo di Euro 45.000,00; grava sulla quota di 1/2 di proprietà del bene pignorato;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue:-----;
 Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: -----
 Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: -----
 Millesimi di proprietà: -----
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:-----;
 Attestazione Prestazione Energetica: non presente (ved. allegato o) a pag. 91 e segg.)
 Indice di prestazione energetica: -----
 Note Indice di prestazione energetica: -----
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non ne risultano trascritti nel ventennio esaminato.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (323 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 26 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

E' altresì vietato l'utilizzo e la riproduzione del presente elaborato senza il consenso dell'Ente che ne conserva l'originale ancorché informatico e senza il consenso dell'autore per scopi non direttamente riconducibili alla presente procedura giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il diritto 1/1 complessivo di proprietà sul bene pignorato pervenne ai debitori esecutati dichiaratisi in comunione legale dei beni in base ad atto di compravendita in data 22-7-1986 nn. 24.130/2.414 di repertorio Notaio Luciano AMATO di Trezzo sull'Adda **trascritto a Milano 2 in data 25-7-1986 ai nn. 53683/39105** contro i signori, coniugi anch'essi dichiaratisi in comunione legale dei beni (**allegato i**) a pag. 77 e segg.);

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

ved. allegati s)n a pag. 97 e segg. – 2a Parte ALLEGATI

A seguito di istanza di accesso agli atti Prot. del 5-4-2019 il Comune di Vaprio d'Adda alla scrivente in data 23-5-2019 sono stati fatti visionare n. 10 pratiche edilizie (ved. **allegati 2a** Parte):

- 1) **Pratica Edilizia 17/2004** – **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 17/2004** rilasciato a entrambi i debitori esegutati in data 15-9-2004 per **“Ristrutturazione ed ampliamento di edificio residenziale esistente, con recupero del sottotetto esistente a fini abitativi ai sensi della L.R. 15/96 e formazione piano interrato destinato ad autorimesse e cantine”**; Successivamente risulta **rinuncia** da parte dei debitori esegutati per motivi finanziari con restituzione del contributo di costruzione fino ad allora versato.
Ved. **allegato s)1** - 2a Parte Allegati – pag. 97 e segg.;
- 2) **Pratica Edilizia 67/93** – **CONCESSIONE EDILIZIA n. 67/93** rilasciata in data 6-12-1993 al debitore esegutato per **“Ampliamento e ristrutturazione di edificio unifamiliare”**; Non risulta comunicazione di fine lavori né richiesta di abitabilità;
Ved. **allegato s)2** - 2a Parte Allegati – pag. 160 e segg.;
- 3) **Pratica Edilizia 67/92** – **Richiesta di Variante alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 56/88** (per costruzione seminterrato ad uso autorimessa privata e cantina) in data 4-7-1992 Prot. n. 6776. Non risulta rilasciato il provvedimento di Variante richiesto peraltro oltre i termini di validità della concessione edilizia di riferimento. Ved. **allegato s)3** - 2a Parte Allegati – pag. 198 e segg.;
- 4) **Pratica Edilizia 35/92** – **CONCESSIONE EDILIZIA n. 35/92** rilasciata in data 10-11-1992 al debitore esegutato per **“Opere di ristrutturazione in edificio unifamiliare”**; Non risulta comunicazione di fine lavori né richiesta di abitabilità;
Ved. **allegato s)4** - 2a Parte Allegati – pag. 213 e segg.;
- 5) **Pratica Edilizia 56/88** – **CONCESSIONE EDILIZIA n. 56/88** rilasciata in data 5-8-1988 ad entrambi i debitori esegutati per **“costruzione seminterrato ad uso autorimessa e cantina”**; Non risulta comunicazione di fine lavori né richiesta di abitabilità;
Ved. **allegato s)5** - 2a Parte Allegati – pag. 234 e segg.;
- 6) **Pratica Edilizia 105/87** – **DINIEGO A RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA** intesa ad ottenere l'edificazione di un garage in data 16-2-1988;
Ved. **allegato s)6** - 2a Parte Allegati – pag. 258 e segg.;
- 7) **Pratica Edilizia 115/86** – **DINIEGO A RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA** intesa ad ottenere l'edificazione di un garage in data 6-3-1987;
Ved. **allegato s)7** - 2a Parte Allegati – pag. 277 e segg.;
- 8) **Pratica Edilizia 61/82** – **DINIEGO A RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA** intesa ad ottenere la concessione per ristrutturazione e ampliamento edificio a civile abitazione in data 21-10-1982;
Ved. **allegato s)8** - 2a Parte Allegati – pag. 291 e segg.;
- 9) **Pratica Edilizia 73/77** – **CONCESSIONE EDILIZIA n. 73/77** rilasciata a per costruzione di un locale in ampliamento della propria abitazione in data 22-7-1977; detta concessione risulta archiviata per mancata notifica e cambio di proprietà.
Ved. **allegato s)9** - 2a Parte Allegati – pag. 310 e segg.;

- 10) **Pratica Edilizia 78/70 – CONCESSIONE EDILIZIA** n. 78/70 rilasciata a per formazione di un bagno in data 23-11-1970; non risultano notizie sull’inizio e ultimazioni lavori e la proprietà è risultata irreperibile dopo il rilascio della concessione.
Ved. **allegato s)10** - 2a Parte Allegati – pag. 317 e segg.;

Si dà atto che non è stata sottoposta alla visura la pratica edilizia delle originaria costruzione, ben più datata rispetto al titolo meno recente di cui all’elenco di cui sopra.

Si dà atto che nei fascicoli visionati non sono stati reperiti né richieste né rilascio di abitabilità/agibilità né provvedimenti repressivi contro l’immobile in oggetto e sul punto il Comune non ha riferito.

Confrontando l’esito dei rilievi con i disegni allegati alle n. 2 ultime pratiche edilizie assentite (Pratica n. 67/93 per l’ampliamento della casa e Pratica n. 56/88 per il piano seminterrato) si rileva un’impronta planimetrica coerente ma con differenze nel disegno dei prospetti (posizione e dimensione delle finestre). Inoltre l’altezza netta interna dei locali al piano rialzato è pari a circa ml. 2,65 anziché ml. 2,80 come indicato mentre al piano primo è pari a circa ml. 2,90 anziché ml. 2,80 come indicato. Il profilo del tetto al colmo è lievemente differente. Al piano terra il bagno è di minor larghezza. Al piano cantinato non ci sono le separazioni murarie ad eccezione del ripostiglio mentre l’impostazione planimetrica generale è coerente.

* * * * *

Allo stato l’immobile si trova al rustico con porzioni di solaio mancanti ed in condizioni di inagibilità/abitabilità per mancanza delle condizioni igieniche e di sicurezza e dunque si ritiene che la regolarizzazione debba essere preceduta da un’attività tecnica di ricognizione dello stato dello stabile nel suo complesso e di progettazione degli interventi atti a conferire all’immobile l’utilizzabilità (tra cui il raggiungimento dell’altezza minima di ml. 2,70 per i locali abitabili).

Per le sopraelencate difformità sommariamente elencate (e fatto salvo un rilievo più puntuale) e per l’attività tecnica ed edile la scrivente propone conseguentemente **un’ulteriore decurtazione a forfait del 5% del valore da porre a base d’asta** analogamente a quanto effettuato in altre procedure.

* * * * *

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.**

7.1 Conformità edilizia:

Non conforme.

7.2 Conformità urbanistica: ved. Allegato n) a pag. 90.

La destinazione residenziale è ammissibile dallo strumento urbanistico generale vigente.

Descrizione:

**Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato
con annessa area scoperta pertinenziale.**



Come più sopra detto non è stata reperita presso il Comune la originaria pratica di costruzione del fabbricato.

La planimetria d'impianto visionata presso il Catasto dei Fabbricati risale al 19-4-1967 mentre nell'atto di acquisto è menzionata una scheda presentata nel 1940 pur non visionata dalla scrivente.

Si ritiene che la parte originaria della costruzione possa risalire agli anni '30 del secolo scorso, poi successivamente trasformata ed ampliata come emerge dalla cronologia delle pratiche edilizie di cui sopra.

Trattasi di fabbricato unifamiliare di n. 2 piani fuori terra (rialzato e primo) con soprastante copertura a falde e sottostante ambiente seminterrato destinato a cantina ed autorimessa.

La restante porzione del lotto, posto in adiacenza alla via XXIV Maggio e con forma triangolare è occupata da giardino (al momento del sopralluogo era presente folta vegetazione spontanea e dunque non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di ulteriori manufatti interrati e/o seminterrati e/o la eventuale presenza di materiale di rifiuto vario).

Al piano cantinato (altezze nette interne comprese tra ml. 2,20/2,60) si accede sia tramite accesso carraio posto sulla via (ma con pendenza della rampa troppo accentuata) e direttamente dall'abitazione tramite scala interna di collegamento.

Al piano rialzato, con altezze nette interne comprese tra ml. 2,62/2,68 ca. si trovano n. 2 stanze ed un bagno ed al primo piano n. 2 stanze con altezza netta interna di circa ml. 2,90.

Dal pianerottolo del piano 1° si può accedere al sottotetto tramite una botola posta sul soffitto.

Come si può vedere dalle fotografie allegate lo stato dell'immobile è al rustico ed in parte degradato ad esempio nella zona della copertura dell'autorimessa per inidonea impermeabilizzazione.

La superficie catastale complessiva del lotto è pari ca a mq. 500 per cui dedotta l'area visibilmente costruita l'area scoperta libera da costruzioni è pari a ca. mq. 314,00.

Attualmente l'immobile è apparentemente utilizzato sporadicamente per attività varie tipo bricolage e per la tenuta di volatili di piccola taglia in cattività.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono insoddisfacenti (ved. foto).

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 216,00.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Di cantiere.
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Non apparentemente
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO.
--	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La cantina/autorimessa è stata calcolata al 50%; il vano scala in entrambi i piani. L'area scoperta al 10% della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento n. 2 piani f.t.:	Mq.	121,70	1,00	121,70
Piano seminterrato	Mq.	125,09	0,50	62,54
Area scoperta ca	Mq.	314,06	0,10	31,40
				215,64
				Arrotondata a mq. 216,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare

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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00.;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato ed area esterna scoperta pertinenziale:	216,00	€ 1.400,00	€ 302.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 302.400,00
Valore corpo			€ 302.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1			€ € 302.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto di proprietà 1/1</i>
Casetta unifamiliare di n. 2 piani f.t. oltre a piano cantinato:		216,00	€ 302.400,00	€ 302.400,00
TOTALE arrotondato				€ 300.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 15.000,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di massima ed a forfait: ulteriore 5%	€ 15.000,00
Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa: mera somma algebrica nel biennio delle spese ipotizzate - da richiedere eventuale aggiornamento all'Amministrazione	-----
Costi di cancellazione oneri e formalità:	
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato - proprietà 1/1:	€ 270.000,00
Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato"	€ 189.000,00

Data generazione:
21-6-2019L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone