

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**  
**contro**

**N. Gen. Rep. 1121/2016**

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 07.03.2019 ore 11.45

**Giudice Dott.: SSA SIMONETTA SCIRPO**  
**Custode Giudiziario: SIVAG MILANO**

**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 Melzo (MI), Via E. De Amicis, 1/Via Monte Grappa  
Lotto 001**

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

**Rge 1121/2016**

Creditore Procedente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**  
Creditore Intervenido: **NESSUNO**  
Creditore iscritto non Intervenido: **NESSUNO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **NO**

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

**A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 a ... unità immobiliare con accessori sita in Melzo  
Via E. De Amicis, al civico n. 1;**

Trattasi attualmente di **unità immobiliare** con accessori facente parte di un edificio residenziale di non recente costruzione. L'unità attualmente è composta da 3 locali, un locale cucina, un servizio ed accessori, posti al piano terzo. In abbinamento all'alloggio e presente al piano cantinato un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **117,00 (1)**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestato ....

**Descrizione:**

**foglio 3 mappale 408 subalterno 11**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 108mq; (totale aree escluse aree scoperte 102mq) posto al piano 3-S1, rendita: € 369,27.

**Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:**

cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi, Via De Amicis, Via Monte Grappa e cortile comune.

**Coerenze della cantina come da atto notarile:**

proprietà di terzi, Via De Amicis, proprietà di Terzi e corridoio comune di accesso alle cantine

<sup>1</sup> Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**A.1 Piena Proprietà per la quota 1000/1000 a ... di unità immobiliare sita in Melzo (MI) Via Monte Grappa.**

Si segnala che risulta apposto in fianco al cancello carraio, lato vetrina negozio piano terra il civico n. 11, da verificare se appartenente all' ingresso carraio o afferente al negozio in essere.

Trattasi attualmente di locale box ad uso autorimessa, parte del fabbricato ove insite 1 unità residenziale.

Posto al piano seminterrato (fuori terra) sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 20,00**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestato a.....

**Descrizione:**

**foglio 3 mappale 408 subalterno 16**, categoria C/6, classe 3, consistenza 20mq, Superficie Catastale 20mq, posto al piano S1, rendita: € 77,47.

**Coerenze del locale box/autorimessa come da atto notarile:**

vano scala comune di accesso alle cantine, proprietà di terzi e spazio manovra veicoli.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 a..... unità immobiliare con accessori sita in Melzo Via E. De Amicis, al civico n. 1;  
Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte di un edificio residenziale di non recente costruzione. L'unità attualmente è composta da 3 locali, un locale cucina, un servizio ed accessori, posti al piano terzo. In abbinamento all'alloggio è presente al piano cantinato un vano cantina.  
L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **117,00**.

Caratteristiche zona:	residenziale, commerciali al piano terra
Servizi della zona:	sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, attività commerciali/terziarie ai piani terra dei fabbricati
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia a breve distanza
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	nessuna

## 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata dalla debitrice con la famiglia (in allegato certificati anagrafici. Sul punto si precisa che l'ufficio anagrafe del Comune di Melzo non ha potuto attestare lo stato civile libera/coniugata in quanto la debitrice è registrata come cittadina straniera con stato civile indefinito (dichiarazione rilasciata dall'uff. Dell'anagrafe doc. all) .  
Dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non è emerso nessun contratto d'affitto registrato in capo alla debitrice eseguita in qualità di dante causa. I beni verranno valutati giuridicamente liberi.  
Riferito limitatamente a: corpo unico

## 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: Nessuno*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria:** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 25 anni a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ....** in forza di atto a firma del Dott. Giuseppe Alessi (Notaio in Milano) in data 04.03.2008 al Rep. 584447/11542; registrato a Milano 31.03.2008 n. 8766 serie 1T; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 01.04.2008 ai nn. 42181.

importo ipoteca: Euro 400.000,00

importo capitale: Euro 200.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ....** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 06.05.2016 al Rep. 19587; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 27.05.2016 ai nn. 60012/38199.

Riferito limitatamente a: corpo unico

#### 4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri Oneri: Nessuna*

#### 4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

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

**Premessa:** l'attuale planimetria autorizzativa non risulta conforma allo stato dei luoghi in particolare nella distribuzione dei locali in quanto evidenzia la distribuzione di due unità distinte e separate.

Si segnala che in allegato all'atto di prima cessione del 1964 è presente un elaborato architettonico nel quale viene identificata l'unità, IN GENERALE, con l'attuale distribuzione dei vani. Con tutta probabilità non è stata protocollata la variante in corso d'opera dato che l'agibilità evidenzia al piano terzo la presenza di 8 locali e n. 3 WC.

Dalla planimetria della licenza edilizia 1961/62/dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in loco si segnala:

##### **UNITA' IMMOBILIARE:**

- difformità murarie
- difformità nelle quote rilevate
- difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione dei locali; diversa disposizione dell'unità.
- apertura porta fra cucina e soggiorno tamponata con pannellino
- presenza di travi ribassate
- diversa disposizione delle porte interne
- diversa posizione della aperture finestrate; sul punto si precisa che il balcone del attuale locale soggiorno ed attuale camera matrimoniale non sono stati ispezionati in quanto le tapparelle e le portefinestre risultavano rotte/bloccate. Le dimensioni dei balconi sono state desunte dalla planimetria di autorizzazione.

##### **Si segnala:**

- presente foro cappa in cucina, da verificare impianto caldaia sanitaria e relativo sfogo.
- si rileva un'altezza da locale a locale di cm 299/300 in virtù dei cm 300 segnalati nella tavola di sezione
- luce porta bagno cm 063 c.
- dovranno essere ri - conteggiati i RAI per il maggior sporto dei balconi (aggetto)
- **dovrà essere presentata l'aggiornamento del certificato di agibilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata da tutta la documentazione necessaria.**
- **dovrà essere predisposto, se necessario, aggiornato progetto di scarico fognario**

##### **LOCALE CANTINA:**

Premesso che la pianta del piano seminterrato non risulta quotata, tuttavia si segnala:

- difformità murarie
- si segnala un'altezza di cm 200

##### **LOCALE BOX /AUTORIMESSA (autorizzato a magazzino):**

Premesso che la pianta del piano seminterrato non risulta quotata, tuttavia si segnala:

- difformità murarie, presenza di piccola rampetta all'ingresso del locale, la porzione oggetto di relazione parrebbe essere stata frazionata (graficamente come riportato dal disegno in pianta della licenza) rispetto alla maggior consistenza dei locali magazzino posti al piano seminterrato
- si segnala un'altezza di cm 204 in virtù dei cm 200 rilevata dalla sezione di licenza edilizia.

**- la destinazione d'uso segnalata nella pianta della licenza rivela un magazzino (negli atti di compravendita a partire dall'atto del 1968 viene sempre nominato BOX)**

**Regolarizzazione :**

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo  
Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica)  
Costo professionista: € 2.500,00  
Totali costi oneri/professionali € 3.500,00 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)

Riferito limitatamente a corpo unico.

#### 4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

**Nota:**

**Unità Immobiliare:**

scheda catastale presentata il 13.05.1963 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 0534055.

**Unità Immobiliare box/posto auto:**

scheda catastale presentata il 13.05.1963 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 0534092.

**Nota perito=** fg. 3 mappale 245 ente urbano are 0600 (tipo mappale del 08.09.11 protocollo MI1100581 in atti dal 08/09/11 presentato il 07.09.11 n. 125.1/11)

**Nota perito=**Non presente elaborato planimetrico

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

**UNITÀ IMMOBILIARE:**

- difformità murarie
- difformità nella distribuzione/consistenza/destinazione dei locali; diversa disposizione dell'unità.
- apertura porta fra cucina e soggiorno tamponata con pannellino
- presenza di travi ribassate
- diversa disposizione delle porte interne
- diversa posizione della aperture finestrate; sul punto si precisa che il balcone del attuale locale soggiorno ed attuale camera matrimoniale non sono stati ispezionati in quanto le tapparelle ed le finestre risultavano rotte/bloccate. Le dimensione degli stessi sono state desunte dalla planimetria di autorizzazione.

**Si segnala:**

- presente foro cappa in cucina, da verificare impianto caldaietta sanitaria e relativo sfogo.
- si rileva un altezza da locale a locale di cm 299/300 in virtù dei cm 300 segnalati nella tavola di sezione
- luce porta bagno cm 063 c.
- dovranno essere ri - conteggiati i RAI per il maggior sporto dei balconi (aggetto)

- si segnala che sulla planimetria viene rappresentato verso il lato di Via Monte Grappa un terrazzo (con grafica tratteggiata) che risulta afferente all'unità sottostante.
- dovranno essere aggiornate le coerenze

**LOCALE CANTINA:**

- difformità murarie
- si segnala un'altezza di cm 200 in virtù dei cm 220 segnalati sulla scheda
- dovranno essere aggiornate le coerenze

**LOCALE BOX /AUTORIMESSA (autorizzato a magazzino):**

- difformità murarie, presenza di piccola rampetta all'ingresso del locale, la porzione oggetto di relazione parrebbe essere stata frazionata (graficamente come riportato dal disegno in pianta della licenza) rispetto alla maggior consistenza dei locali magazzino posti al piano seminterrato
- si segnala un'altezza di cm 204 in virtù dei cm 220 rilevati dalla planimetria catastale.

**- la destinazione d'uso segnalata nella pianta della licenza rivela un magazzino**

- dovranno essere aggiornate le coerenze

Regolarizzazione:

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

Costo professionista: € 800,00

**Nota perito:** le visure sono correttamente intestate, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Dovrà essere aggiornato l'indirizzo ed il numero civico del locale box.

**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:**

Si segnala che l'amministrazione condominiale non ha ancora trasmesso la documentazione come da richiesta inviata (doc. all) telefonicamente l'amministratore Dott. Formaggia ha indicato per la gestione del 2019 la seguente spesa apertiva:

Spese ordinarie annue di gestione immobile:	€ 3.106,89
Spese ordinarie 2018 a consuntivo	€ 2.592,97
Spese straordinarie annue di gestione immobile:	non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolite:	non conosciute

Dall'atto di compravendita si evince: “

*Compete agli enti in oggetto ed quindi compresa nella compravendita la proporzionale quota di proprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero condominio in ragione di:*

*100/1000 per l'appartamento e la cantina*

*6/1000 per l'autorimessa*

*sopra gli enti spazi e servizi comuni condominiali dello stabile ed in genere su quanto dichiarato comune all'art. 1117 C.C.*

*33/1000 per l'appartamento e la cantina*

*2/1000 per l'autorimessa sul cortile comune al mappale 245 del fg. 3.*

Cause in corso: non conosciute

Regolamento del condominio: =====

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Dall'atto di compravendita si evince:** “ con annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comini dell'intero stabile”.

**Nota perito=** sarà a cura della scrivente non appena pervenuta, depositare tutta la documentazione amministrativa condominiale

Riferito limitatamente a: corpo unico

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

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

La Sig.... ha acquistato i beni dal ... in forza di atto di compravendita **in data 04.03.2008** al Rep n. 584446/11541 a firma del Dott. Giuseppe Alessi ( notaio in Milano); trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 01.04.2008 ai nn. 42180/22980.

**Proprietaria per la quota 1/1 dal 04.03.2008 ad oggi;**

Riferito limitatamente a: corpo unico

**Nota perito=** nell'atto di compravendita si evince lo stato civile nubile della debitrice esecutata

### 6.2 Precedenti proprietari:

Il Sig. .... ha acquistato i beni dal Sig. ... in forza di scrittura privata **in data 07.03.1964** al Rep n. 5099 a firma del Dott. Enrico Bevilacqua (notaio in Cassano D'Adda-MI-); registrato a Cassano d' Adda il 24.03.1964 al n. 4839 vol. 100; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 01.04.1964 ai nn. 18402/14867.

**Proprietario per la quota 1/1 dal 07.03.1964 al 18.07.2005**

Riferito limitatamente a: corpo unico

Il Sig.... dona i beni (riservandosi l usufrutto vita natural durante) a...(nuda proprietà per la quota 1000/1000) in forza di atto di donazione **in data 18.07.2005** al Rep n. 35874/11730 a firma del Dott. Antonio Reschigna (notaio in Milano); registrato a Milano , in atti pubblici in data 04.08.2005 al n. 11039 serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 04.08.2005 ai nn. 124946/64962.

**Proprietario per la quota 1/1 di usufrutto dal 18.07.2005 al 12.11.2007**

Riferito limitatamente a: corpo unico

Con atto a rogito del medesimo notaio in **data 12.11.2007** Rep. 40026/13411, registrato a Milano6 in data 06.12.2007 al n. 80029 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 04.08.2007 ai nn. 124946/64962, detta donazione è stata risolta per mutuo dissenso con effetto retroattivo.

Riferito limitatamente a: corpo unico

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: “la costruzione di quanto in contratto e avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967; che in detti immobili non sono state poste in essere modificazioni ne cambi di destinazione d'uso ad oggi tali da configurare abuso edilizio ai sensi di legge”.

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

**P.E 49/1961 DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE** per lavori di: Progetto di n.2 case di popolare abitazione e negozi al piano terreno. Intestata al Sig. .... del 17.11.1961

**P.E 49/1962 DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE** per lavori di: Progetto di casa d'abitazione non di lusso . Intestata al Sig. .... Prot. 2838 del 17.04.1962

Tra i documenti visionati ed estratti in copia si segnala:

- N. 2 Domande di denuncia per opere edilizie
- **Rilascio autorizzazione per costruzione edilizia del 20.04.1962**

- Tabella calcolo planivolumetrico
- Elaborati grafici pianta cantinato e pianta piano tipo-alloggio-
- Verbale di visita , di prova di carico e certificato di collaudo delle strutture in CA
- **Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata in data 29.12.1962**

Riferito limitatamente a corpo unico

**Nota perito=** si segnala che dalla presa visione del fascicolo edilizio, come qui sopra riportato emergono due richieste di licenza edilizie aventi oggetti differenti e protocolli differenti; sarà a carico dell'aggiudicatario verificare che il rilascio sia dell'autorizzazione edilizia sia dell'abitabilità siano afferenti anche al fabbricato ove insistono le unità oggetto di reazione.

### Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

- A. Piena Proprietà per la quota 1000/1000 a ....di unità immobiliare con accessori sita in Melzo Via E. De Amicis, al civico n. 1;

Trattasi attualmente di unità immobiliare con accessori facente parte di un edificio residenziale di non recente costruzione. L'unità attualmente è composta da 3 locali, un locale cucina, un servizio ed accessori, posti al piano terzo. In abbinamento all'alloggio e presente al piano cantinato un vano cantina.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **117,00**.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestato a ....

**Descrizione:**

**foglio 3 mappale 408 subalterno 11**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 108mq; (totale aree escluse aree scoperte 102mq) posto al piano 3-S1, rendita: € 369,27.

**Coerenze dell' appartamento come da atto notarile:**

cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi, Via De Amicis, Via Montegrappa e cortile comune.

**Coerenze della cantina come da atto notarile:**

proprietà di terzi, Via De Amicis, proprietà di Terzi e corridoio comune di accesso alle cantine

Il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni '60 su iniziativa privata; l'alloggio è identificato con il civico 1 di Via E. De Amicis; Non presente nessuna certificazione di conformità impiantistica-dichiarazione di rispondenza . Presenza alle murature interne umidità, e infiltrazione localizzata al solaio del bagno (causa non accertata).

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	100,00	1,00	<b>900,00</b>
Balconi (3)	Sup. reale lorda	17,00	0,30	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>117,00</b>	Mq equivalenti <b>105,10</b>	
			<b>105,00ARR</b>	
<b>Locale cantina</b>	<b>A CORPO</b>	====	====	

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

*Pavimento:* materiale: cemento  
*Pareti:* materiale: intonacate e tinteggiate  
*Porta:* presente: ferro o similare  
*Accessori:* tipologia: punto luce e presa di corrente non funzionante

Solaio: tipologia: =====

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

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: non verificabile  
*Strutture verticali:* materiale/tipologia: non verificabile  
*Travi:* materiale: non verificabile  
*Solai:* tipologia: non verificabile  
*Copertura struttura:* tipologia: non verificabile  
*Scale:* tipologia: presente condominiale a sezione rettangolare  
*Balconi:* tipologia: presenti in n. di tre (solo 1 ispezionato)  
*Gronde:* materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello pedonale* tipologia: presente ingresso comune al piano terra  
*Infissi esterni:* tipologia: anta semplice, doppia – a battente in legno, vetri semplici; protezione: tapparelle, materiale: pvc. Da sostituire, zanzariere = non presenti ; tenda parasole = non presente  
Alcune porte finestre sono risultate bloccate.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno/vetro  
*Manto di copertura:* tipologia: non verificato, materiale: non verificato  
*Pareti esterne:* tipologia: intonaco, pitturazione distaccata  
*Pavim. Esterna:* materiale: balconi con pavimentazione in marmette rosse dell'epoca (due balconi non sono stati visionati/rilevati)  
*Pavim. Interna:* materiale: ceramica in bagno incollata alla precedente pavimentazione, marmette dell'epoca nella restante unità  
*Plafoni:* materiale: tinteggiati con decori , in bagno solaio con infiltrazione  
*Pareti interne* materiale: tinteggiate con umidità localizzata a tratti  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno altezza rivestimento 158cm c., materiale: piastrelle (15x7) ceramica presenti su tutti i lati; cucina rivestimento presente su 4 lati -altezza rivestimento 160cm c. piastrelle (15x7) –l'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata  
*Porta di ingresso:* tipologia: battente, materiale: tipo blindata  
*Scale (interna):* tipologia: non presente  
Impianti: tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza  
*Antenna (condominiale):* tipologia: condominiale (non visionata)  
*Antifurto:* tipologia: non presente  
*Ascensore:* tipologia: non presente  
*Citofonico:* tipologia: presente  
*Condizionamento:* tipologia: non presente  
*Gas:* tipologia: presente  
*Termico:* tipologia: centralizzato, alimentazione: non verificata, diffusori: radiatori in ghisa,-caldaietta per acqua sanitaria;  
*Idrico:* tipologia: presente – da verificare attacco carico/scarico lavatrice alloggiata in cucina .  
*Elettrico:* tipologia: presente ;tensione: non verificata; impianto da mantenere  
*Fognatura:* tipologia: da verificare se presente fossa biologica o comunale  
*Ventilazione:* tipologia: non presente  
*Telefonico:* tipologia: non visionato  
*Ape/Ace:* i beni oggetto di stima non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

## Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.1

### A.1 Piena Proprietà per la quota 1000/1000 a ... di unità immobiliare sita in Melzo (MI) Via Monte Grappa.

Si segnala che risulta apposto in fianco al cancello carraio, lato vetrina negozio piano terra il civico n. 11, da verificare se appartenente all' ingresso carraio o afferente al negozio in essere.

Trattasi attualmente di locale box ad uso autorimessa, parte del fabbricato ove insite 1 unità residenziale.

Posto al piano seminterrato (fuori terra) sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 20,00**.

#### **Identificato al catasto fabbricati:**

intestato a ....

#### **Descrizione:**

**foglio 3 mappale 408 subalterno 16**, categoria C/6, classe 3, consistenza 20mq, Superficie Catastale 20mq, posto al piano S1, rendita: € 77,47.

#### **Coerenze del locale box/autorimessa come da atto notarile:**

vano scala comune di accesso alle cantine, proprietà di terzi e spazio manovra veicoli

Il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni '60 su iniziativa privata; l'ingresso al locale box avviene dalla Via Monte Grappa. Non presente nessuna certificazione di conformità impianti-dichiarazione di rispondenza. Non verificata la presenza alle murature interne di eventuale umidità, essendo il locale ricolmo di materiale accatastato.

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

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

##### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne LOCALE BOX**

<i>Pavimento:</i>	materiale: battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale: intonacate e tinteggiate
<i>Porta:</i>	non presente: portone in ferro e vetro
<i>Accessori:</i>	tipologia: punto luce e presa di corrente –impianto da verificare-
<i>Solaio:</i>	tipologia: non verificato
<i>Nota perito:</i>	non verificata l'apertura sul fondo del locale

#### **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 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 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 Melzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano 1° sem 2017 n. 51; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; studio amministrativo condominiale: Formaggia, Offerte Immobiliari su sito internet [www.trovit.it](http://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	117,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00
A.1 Local box/Autorimessa	A corpo	€ 12.000,00	€ 12.500,00
<b>Totale:</b>		<b>€ 106.500,00</b>	<b>€ 106.500,00</b>
			<b>€ 105.000,00</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 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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 5.000,00a

€ 4.500,00a

Nessuno

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:

€ 100.000,00

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:

€ 95.500,00

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

-Spese di gestione 2019 € 3.106,89 preventivo

-Spese di gestione 2018 € 2.592,97 consuntivo

Totale= € 3.100,00+€ 2.600,00= €5.700,00 arrotondato per eccesso

€ 95.500,00-€5.700,00= € 90.800,00

€ 89.800,00

€ 90.000,00

Parabiago, 03.03.2019

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 e storico/stato di famiglia debitore.
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati in allegato attestazione negativa
- 3) Richiesta all'ufficio Tecnico del comune di Melzo: rilascio pratiche edilizie allegate
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Alessi) Prodotto dal perito
- 5) Copia atto provenienza (Dott. Reschigna) Prodotto dal perito
- 5a) Copia atto provenienza (Dott. Bevilacqua) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale: non completa
- 8) Visure storiche aggiornate e per soggetto
- 9) Estratto di mappa
- 10) Planimetria 2
- 11) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 12) Lettera di trasmissione alle parti

  
