
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS
contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. 762.16

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 18.07.2017 ore 10.15

Giudice Dott.: Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Dott. M. Olivares

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 Milano, Via Donizetti, 1, Cormano (MI)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Rge 762/16

Creditore procedente : **OMISSIS**

Creditore Intervento: **NESSUNO**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

- A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Cormano, Via Donizetti al civico n. 1;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare sita in Cormano, Via Donizetti, al civico n. 1;

Trattasi di **unità immobiliare** facente parte di un edificio residenziale di non recente realizzazione. L'unità attualmente è composta da 1 locale (cantina) oltre servizio posti al piano seminterrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 40,00** (1)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata a Foggia il 08.10.1956 C.F. =====, ed al Sig. OMISSIS nato a Biccari il 20.04.1949 C.F. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 84 subalterno 708, Z.C.====, categoria C/2, classe 2, consistenza 36MQ, Superficie Catastale 42mq, posto al piano S1, rendita: € 55,78.

Coerenze dell'unità come atto di compravendita:

vani di cantina subb. 704,705,706,707, altra proprietà, Via Antonio Gramsci e vano di cantina sub. 703

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Cormano, Via Donizetti al civico n. 1;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare sita in Cormano, Via Donizetti, al civico n. 1;

Trattasi di **unità immobiliare** facente parte di un edificio residenziale di non recente realizzazione. L'unità attualmente è composta da 1 locale (cantina) oltre servizio posti al piano seminterrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 40,00** (1)

Caratteristiche zona:	residenziale, periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciali
Collegamenti pubblici (km):	non pervenuti
Attrazioni paesaggistiche:	nessuna
Attrazioni storiche:	nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata occupata/utilizzata dal debitore esecutato. Tuttavia dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'agenzia delle entrate di Milano non si riscontrano in capo ai debitori esecutati in qualità di dante causa nessun contratto d'affitto registrato per l'unità staggita. Il bene verrà valutato giuridicamente libero.

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: Nessuna*

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS-OMISSIS** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 26.02.2016 al Rep. Gen. N. 12285 ; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 15.04.2016 ai nn. 40872/25760. Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Altre limitazioni d'uso: dall'atto di compravendita si evince "La parte venditrice si riserva l'uso ed il godimento, esclusivi e perpetui, della porzione di cortile comune contornata in giallo nel tipo planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera A all'atto in data 24.06.2002 n. 72815/13698. (Notaio OMISSIS)

4.1.2. *Altri Oneri: Nessuno*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

PREMESSA: si segnala che la dia 2005 non risulta completa di fine lavori e collaudo; la stessa pertanto risulta scaduta; dal confronto con la planimetria dello stato di fatto si segnala

UNITA' IMMOBILIARE LOCALE CANTINA:

- leggere difformità murarie e nelle quote rilevate
- presenza di travi ribassate
- difformità nella distribuzione dei tavolati e di conseguenza nella consistenza/**destinazione** dei locali

Nota perito: si segnala che i tavolati realizzati all'interno costituiscono di fatto un locale bagno (non autorizzato-da ripristinare lo stato autorizzato) completo di 4 apparecchi con doccia, posa lavatrice, e boiler per acqua sanitaria

Si segnala:

- un' altezza all'interno dei locali di cm 253 c in virtù di cm 255 segnalati nella tavola di stato di fatto
- è altresì presente una parete attrezzata con cucina a gas (da rimuovere)
- all'atto del sopralluogo la proprietà riferisce che gli impianti -acqua-elettricità-e gas sono collegati con un'altra unità immm.re (panetteria) non oggetto di relazione

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

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

Costo professionista: € 1.500,00

Totali costi oneri/professionali € 2.500,00 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.

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: LOCALE CANTINA

scheda catastale presentata il 09.05.2005 registrata all' UTE di Milano con protocollo N.MI0374482

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 09.05.2005 N. 75955.1/2005 IN ATTI DAL 09/05/2005.

Nota perito: corte comune al mapp. 83 ENTE URBANO

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

Unità Immobiliare: LOCALE CANTINA

- leggere difformità murarie e nelle quote rilevate

- leggere difformità nella distribuzione dei tavolati e di conseguenza nella consistenza/**destinazione** dei locali.

Nota perito: si segnala che i tavolati realizzati all'interno costituiscono di fatto un locale bagno (non autorizzato-da ripristinare lo stato autorizzato) completo di 4 apparecchi con doccia, posa lavatrice, e boiler per acqua sanitaria

Si segnala:

- un' altezza all'interno dei locali di cm 253 c in virtù di cm 255 segnalati nella planimetria catastale.

- è altresì presente una parete attrezzata con cucina a gas (da rimuovere)

- da aggiornare eventualmente le coerenze

- non presente elaborato planimetrico (per il piano cantinato)

Regolarizzazione:

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

Costo professionista: € 500,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il bene è individuabile, sulla scheda dovranno essere aggiornate eventualmente le coerenze .

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: **IMPORTANTE**

Nota perito: a seguito di richiesta posizione condominiale l'amministratore comunica dati e riferimenti inerenti ai **millesimi** anche di altre proprietà

Tumolo-Fiorella.

Ovvero attualmente l'unità oggetto di relazione identificata al sub 708 è collegata con i millesimi delle proprietà OMISSIS-OMISSIS identificati ai subb. 727/118.

A seguito di comunicazione della scrivente a riferimento della quota millesimale dell'unità oggetto di relazione 7,615/1000 (rinvenuta dall'atto di compravendita) l'amministratore riferisce le seguenti spese

Spese ordinarie annue di gestione immobile ANNO 2017:	€ 118,03
Spese straordinarie annue di gestione immobile:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute:	
ordinaria all'aprile 2017	€ 98,99
straordinaria	€ 182,76

Cause in corso: nessuna

Regolamento del condominio: pervenuto ed allegato

Spazi in comune: corridoi, cortile ecc.

Millesimi= 7,615/1000

Riferito limitatamente a: sub. 708 oggetto di relazione

Nota perito:

dall'atto di compravendita (07.02.2005) al punto 1 si evince: " segue e compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato in ragione di 7,615/1000.

dall'atto di compravendita (07.02.2005) al punto 6 si evince: " La parte acquistare si obbliga a rispettare ed a fare rispettare dai suoi aventi causa il vigente Regolamento di Condominio. che con la relativa tabella Millesimale, trovasi allegato sotto la lettera C alla scrittura privata di vendita in data 22.06.1987 n. 21328/3346 di rep. in autentica Dott. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano2 in data 21.07.1987 ai nn.57397/41487.

MILLESIMI 7,615/1000

Nota perito IMPORTANTE: si segnala che a seguito di informazioni acquisite dall'amministratore condominiale lo stesso riferisce che le tabelle mill.li sono variate, pertanto le somme sopra esposte sono in corso di precisazioni/conguagli (conteggi demandati ad un professionista esterno incaricato dal condominio) . Sarà a cura dell'aggiudicatario verificare la posizione/spesa corretta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietaria:

Sigg. OMISSIS-OMISSIS per la quota di 500/1000 ciascuno di piena proprietà

-coniugi in comunione legale dei beni-

I Sigg. OMISSIS-OMISSIS acquistano il bene dai Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in forza di **atto di compravendita** redatto **in data 07.02.2005** a firma del notaio OMISSIS (notaio in Milano); registrato a Milano3 il 14.02.2005 al n. 1641 serie 1T.; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 15.02.2005 ai nn.199848/10007;

Proprietari per la quota 1/2 ciascuno dal 07.02.2005 ad oggi.

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2 Precedenti proprietari:

I Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS acquisiscono il bene in forza di **successione legittima** in morte del Sig. OMISSIS (**deceduto 04.01.2001**) atto registrato a Milano in data 25.11.2002 al n. 13032; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 24.02.2003 ai nn.30547/20195.

Proprietari ciascuno per le proprie quote dal 04.01.2001 al 07.02.2005

Riferito limitatamente a corpo unico

Nota perito: L'atto di compravendita riferisce la registrazione dell'atto di morte del de cuius in data 03.11.2001; i dati sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile allegata al fascicolo.

NOTA PERITO= NON presente trascrizione di accettazione tacita di eredità. Sul punto si veda comunicazione perito del 15.03.2017 depositata .

Alla Sig.ra OMISSIS la propria quota è pervenuta in forza di **successione legittima** in morte del Sig. BARBUZZI NICOLA (**deceduto 07.10.1964**) atto registrato in data 03.04.1965 al n. 81 VOL.1216; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano3 in data 06.08.1965 ai nn. 45659/33665

Proprietaria per la propria quota dal 07.10.1964 al 07.02.2005

Riferito limitatamente a corpo unico

Al Sig. BARBUZZI BRUNO la propria quota è pervenuta in forza di **successione legittima** in morte del Sig. BARBUZZI NICOLA (**deceduto 07.10.1964**) atto registrato in data 03.04.1965 al n. 81 VOL.1216; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano3 in data 06.08.1965 ai nn. 45659/33665

Proprietario per la propria quota dal 07.10.1964 al 04.01.2001

Riferito limitatamente a corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita al punto 8 si segnala: *"l'unità immobiliare in contratto fa parte di un fabbricato edificato anteriormente alla data del 01.09.1967"*.

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

P.E. N. 959/56 per lavori di: Ampiamento locale bar. Intestato al Sig. OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda di costruzione presentata il 01.09.1956

-Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 09.10.1956

Riferito limitatamente a: altra unità imm.re

P.E. N. 1931/63 per lavori di: Progetto di n. 2 box posti al piano terreno e sistemazione interna di locali d'abitazione già esistenti. Intestato al Sig. OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda di costruzione presentata il 07.09.1963

-Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 11.09.1963

Riferito limitatamente a: altra unità imm.re

P.E. N. 2070/64 per lavori di: Opere di sistemazione interna per la formazione di servizi igienici Intestato al Sig. OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda di costruzione presentata il 02.07.1964

-Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 09.09.1964

Riferito limitatamente a: altra unità imm.re

P.E. N. 7482/77 per lavori di: Rifacimento facciata. Intestato al Sig. OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda di costruzione presentata il 12.12.1977

- Concessione per esecuzione lavori edili del 28.12.1977

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. N. 5222/85 per lavori di: Formazione di un servizio igienico nell'alloggio posto al piano terra dell'edificio sito in via Donizetti, 1. Intestato al Sig. OMISSIS e OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda di costruzione presentata il 18.04.1985

- Concessione per esecuzione lavori edili del 02.05.1985

Riferito limitatamente a: altra unità imm.re

P.E. N. 25/85 per lavori di: Opere Interne. Intestato al Sig. OMISSIS e OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda di costruzione presentata il 23.09.1985 al prot. n. 12568

-Relazione di asseveramento

-Elaborato grafico

- NON PRESENTE RILASCIO AUTORIZZAZIONE

Riferito limitatamente a: altra unità imm.re

P.E. N. 6293/89 per lavori di: Manutenzione straordinaria ex art. 31 comma b) legge 457/78, consistenti in rifacimento intonaco e tinteggiatura delle facciate dell'edificio sito in Via Donizetti 1. Intestato al Sig. OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda presentata il 10.05.1989 al prot. n. 5581

- Concessione per esecuzione lavori edili del 14.06.1989

Riferito limitatamente a: altra unità imm.re

P.E. N. 9106/90 per lavori di: Opere di straordinaria manutenzione ex art. 31 comma b) legge 457/78 -rimozione e rifacimento intonaco- . Intestato al Sig. OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda presentata il 03.07.1990 al prot. n. 7705

- Autorizzazione per lavori edili del 06.08.1990

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. N. 757/95 per lavori di: Segnalazione opere edili all'interno dei locali siti in Cormano Via Donizetti, 1 . Intestato al Sig. OMISSIS e OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda presentata il 20.01.1995 al prot. n. 757

- NON PRESENTE RILASCIO AUTORIZZAZIONE

Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. N. 9804/2005 DIA per lavori di: Manutenzione straordinaria

Opere consistenti in: realizzazione di locale accessorio denominato cantina 2 all'interno del locale cantina 1 mediante la realizzazione di tavolati divisorii. Intestato al Sig. OMISSIS

Tra i documenti analizzati si segnala:

-Domanda presentata il 11.03.2005 al prot. n. 03033/0953

-Dichiarazione congiunta

-Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

-Relazione tecnica

-Certificato di agibilità/ autorizzazione sanitaria in riferimento ad altra unità imm.re

-Elaborati grafici

-NON PRESENTE FINE LAVORI/ COLLAUDO AMMINISTRATIVO

La pratica risulta scaduta.

Da presentare eventualmente certificato di agibilità

Riferito limitatamente a: corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Cormano, Via Donizetti al civico n. 1;

Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare sita in Cormano, Via Donizetti, al civico n. 1;

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale di non recente realizzazione. L'unità attualmente è composta da 1 locale (cantina) oltre servizio posti al piano seminterrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 75,00** (1)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata alla Sig.ra OMISSIS nata a Foggia il 08.10.1956 C.F. =====, ed al Sig.

OMISSIS nato a Biccari il 20.04.1949 C.F. =====

Descrizione:

foglio 11 mappale 84 subalterno 708, Z.C.====, categoria C/2, classe 2, consistenza 36MQ, Superficie Catastale 42mq, posto al piano S1, rendita: € 55,78.

Coerenze dell'unità come atto di compravendita:

vani di cantina subb. 704,705,706,707, altra proprietà, Via Antonio Gramsci e vano di cantina sub. 703

L'edificio con tutta probabilità è stato costruito intorno alla fine degli anni 50 su iniziativa privata; l'unità è identificata con il civico 1 di Via Donizetti in Cormanò ; è parte di un edificio costituito da tre piani fuori terra (più piano cantinato e sottotetto) si rileva un' altezza interna locale di circa cm 253/(h.255 per l'attuale locale bagno; All'atto del sopralluogo si segnala presenza di forte umidità-muffa- esfoliazione di pitturazione/intonaco alle pareti soprattutto verso il lato strada; Non rinvenute nessuna certificazione di conformità impianti. All'atto del sopralluogo la proprietà riferisce che l'impianto gas/acqua ed elettrico è collegato con l'impianto di altra unità imm.re (locale panetteria)

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità Immobiliare -CANTINA-	Sup. reale lorda	40,00	1,00	A CORPO
	Sup. Reale Lorda	40,00	Mq equivalenti 40,00	

Valutazione a corpo

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

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: condominiali dell'epoca di costruzione a rampa unica
Balconi: tipologia: =====
Gronde: materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente porta di accesso comune dal cortile interno
Infissi esterni: tipologia: vetro semplice e ferro;
protezione: nessuna
non verificata la funzionalità
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno
Manto di copertura: tipologia: non verificato, materiale: non verificato
Pareti esterne: tipologia: intonaco
Pavim. Esterna: materiale: rivestimento da cortile
Pavim. Interna: materiale: ceramica
Plafoni: materiale: tinteggiati con umidità
Pareti interne materiale: tinteggiate con umidità e muffa
Rivestimento: ubicazione: bagno altezza rivestimento 230cm, materiale: piastrelle di ceramica 20*25 su tutti i lati; parete attrezzata non verificato
Porta di ingresso: tipologia: battente non blindata, materiale: portoncino due ante in legno
Scale (interna): tipologia: non presente
Impianti: tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità
Antenna (condominiale): tipologia: non presente
Antifurto: tipologia: non presente
Ascensore: tipologia: non presente

<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente, per altra unità imm.re
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente (da rimuovere) impianto collegato ad altra unità imm.re
<i>Termico:</i>	tipologia: non presente
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente – scaldacqua in bagno – attacco lavatrice in bagno impianto collegato ad altra unità imm.re
<i>Elettrico:</i>	tipologia: dell'epoca di costruzione/e successive modifiche ;tensione: non verificata; non presente nessun certificazione di conformità impianti -impianto collegato ad altra unità imm.re
<i>Fognatura:</i>	tipologia: da verificare. Dovrà essere oggetto di verifica lo scarico dell'attuale bagno (da rimuovere)
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non presente
<i>Ape:</i>	non presente

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 la vendita.

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 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-LOCALE CANTINA- 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 -LOCALE CANTINA-sia 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 Cormano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano 2° sem 2016 n. 50; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; Studio amministrativo condominiale: OMISSIS (con studio in Cormano), 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: -CANTINA-	40,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totali:		€ 7.500,00	€ 7.500,00

VALUTAZIONE A CORPO

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:

€ 500,00a

€ 2.500,00

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:

€ 7.000,00

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:

€ 4.500,00

Parabiago, 10.07.2017

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini



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

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico, verbale di giuramento
SCHEDA CONTROLLO PER UDIENZA 569 COMPILATA
COMUNICAZIONE PERITO

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio all'ufficio Anagrafe del comune di Cormano/ certificato storico dei debitore. + certificato per estratto atto matrimonio al comune di Biccari
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati in allegato attestazioni
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio Tecnico del comune rilascio copia pratiche edilizia
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 2005(Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale e regolamento di condominio
- 7) Estratto di mappa
- 8) Visura aggiornata
- 9) Planimetria
- 10) Comunicazioni perito
- 11) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 12) Lettera di trasmissione alle parti

