
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

contro

OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. 1437/18

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 00/00/0000

Giudice Dott.ssa: SIMONETTA SCIRPO
Custode Giudiziario: AVV. CHIARA TAGLIABUE

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 Garbagnate Mil.se (MI), Via XXV Aprile, n. 15
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Rge 1437/2018

Creditore Procedente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Creditore iscritto Intervenuto: **NESSUNO**

Creditore iscritto NON Intervenuto: **NESSUNO**

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

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

- A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare sita in Garbagnate Mil.se (MI) Via XX Aprile al civico 15;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Garbagnate Mil.se (MI) Via XX Aprile al civico 15;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 1 locale con limitata parete attrezzata, un servizio, posto al piano primo.

In abbinamento all'unità NON è presente nessun vano accessorio.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 27,00 (1)**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. OMISSIS nato in Ecuador il 10.06.1977 CF= ===== ed alla Sig.ra OMISSIS nata in Ecuador il 25.07.1977; CF= =====

Descrizione:

foglio 15 mappale 307 subalterno 704, Z.C.=, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 29 mq; (totale aree escluse aree scoperte 29 mq) posto al piano 1, rendita: € 100,71

Coerenze dell'unità come da atto notarile:

scala comune, Via XXV Aprile, altra unità immobiliare, balcone comune.

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 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare sita in Garbagnate Mil.se (MI) Via XX Aprile al civico 15;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Garbagnate Mil.se (MI) Via XX Aprile al civico 15;

Trattasi attualmente di unità immobiliare facente parte di un edificio residenziale. L'unità attualmente è composta da 1 locale con limitata parete attrezzata, un servizio, posto al piano primo.

In abbinamento all'unità NON è presente nessun vano accessorio.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 27,00**

Caratteristiche zona: Garbagnate Milanese è un comune di 27 385 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Integrato nella conurbazione dell'hinterland milanese, è uno degli 11 comuni nell'area del Parco delle Groane e si trova a circa 15 chilometri a nord dal centro della città di Milano.

Servizi della zona: buoni
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/

Collegamenti pubblici (km): non conosciuti

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'unità è risultata LIBERA, eseguito l'accesso forzato congiuntamente al custode nominato. (certificati anagrafici allegati). Tuttavia, dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano 5 non sono emersi contratti in essere intestati ai debitori in qualità di dante causa.

Il bene verrà valutato giuridicamente libero.

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*

Riferito limitatamente a: corpo unico

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 a favore di **OMISSIS contro i Sigg. OMISSIS e OMISSIS**, in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Garbagnate Mil.se -MI-) in data 10.10.1987 al Rep. 13090 Racc. 8765; registrato a Milano il 23.10.207 al n. 24788 serie 1T; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25.10.2007 ai nn. 160381/42301.

importo ipoteca: Euro 150.150,00

importo capitale: Euro 100.100,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS, contro i Sigg. OMISSIS e OMISSIS** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 18.07.2018 al Rep. Gen. N. 24617; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31.08.2018 ai nn. 112866/74179.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri Oneri: Nessuno*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

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

Premesso che il comune di Garbagnate Mil.se ha rinvenuto solo la pratica di sopralluogo datato 1966, il cui oggetto documentale e cartografico non coinvolge l'unità oggetto di relazione se non per la rappresentazione dello stato di fatto dei piani dei fabbricati.

A colloquio con il tecnico comunale lo stesso riferisce che la rappresentazione grafica dell'unità nello stato di fatto su indicata può essere considerata il punto di partenza per la verifica delle eventuali difformità. Sempre a colloquio con il tecnico comunale si è segnalato altresì che l'unità originariamente (dalla lettura della scheda di impianto 1970) era abbinata all'unità adiacente (nella sua maggior consistenza) collocata sullo stesso pianerottolo.

Nota perito: osservazioni tecniche

- **parrebbe, dato il mancato ritrovamento di pratiche edilizie, non essere stato mai eseguito nessun frazionamento urbanistico sull' unità oggetto di relazione.**
- **a seguito di ulteriore verifiche comunali è emersa la pratica n. 62/56 (doc. all.) comprovante la realizzazione di parte del fabbricato (ala non pertinente all' unità oggetto di relazione (pratica acquisita dal perito) a conferma che la stessa unità originariamente non è era parte della maggior consistenza così come invece riportato nella pratica del 1966 (sopralzo) e nella costituzione della scheda catastale del 1970.**
- **quindi parrebbe che non sia mai stato realizzato nessun frazionamento ne di costituzione unità nella sua maggior consistenza ne nel riportarla all'attuale consistenza.**

A seguito di colloquio con il funzionario comunale sono emerse le seguenti difformità/ osservazioni :

UNITA' IMMOBILIARE :

Si ribadisce:

premesso che a colloquio con il tecnico comunale lo stesso riferisce che in assenza di ritrovamento di pratica di licenza edilizia l' unica traccia grafica dell'unità è quella rinvenuta nella pratica di sopralzo del 1966, nella quale l unità è rappresentata nella sua maggior consistenza. Analizzata la pratica del 1956 (doc. all) parrebbe che successivamente non sia stata mai presentata nessuna pratica di frazionamento (per maggior consistenza rif. PE 1966)

dal confronto della tavola di autorizzazione del 1966 con lo stato dei luoghi è emerso:

- benchè minimamente quotata nella tavola di autorizzazione si rilevano difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza dei locali.

In particolare il locale di maggior ampiezza attualmente è destinato a locale giorno e notte, nel attuale disimpegno di ingresso è apposto un lavello da cucina, e caldaia, a vista nessuna traccia per una eventuale cucina a gas o sua predisposizione.

La tavola rappresentante lo stato di fatto del 1966 prevedeva un locale camera ed un bagno con apertura dello stesso verso il lato corto (disimpegno ingresso)

Attualmente si rinviene:

direttamente collegato al vano giorno (senza la creazione di nessun disimpegno) è collocato il locale bagno, con posa di 4 apparecchi e realizzazione di numero due ripostigli in quota (da verificare se presente e conforme attacco lavatrice –sia acqua che elettrico-)I

- presente all ingresso trave ribassata ad altezza cm 242 c. da pavimento

- i ripostigli in quota presentano un' altezza da pavimento cm 204 circa (ammissibile altezza minima cm 240 come riferito dal tecnico comunale)

- presente sul prospetto in corte tubo acciaio per posa di canna fumaria, non rilevata in comune nessuna pratica di richiesta autorizzazione (nel prospetto ovest della tavola grafica della pratica di manutenzione straordinaria stabile del 2015 non è presente nessuna canna fumaria)

- si rileva porta bagno con luce 057*194 circa

- la scheda catastale di impianto riporta un altezza di cm 310 (al piano) in loco si rileva un altezza alloggio di cm 309-308-306 circa da locale a locale. (analizzato il modellino censuario nulla si rinviene con chiarezza la destinazione d'uso del locali)

- si segnalano difformità alla dimensione e collocamento delle aperture finestrate in particolare si precisa che i RAI dell'attuale locale giorno-notte non sono verificati.

- si segnala una superficie netta alloggio di mq 22.00 circa (Requisito minimo per superficie mono alloggio mq 28.00 come da indicazione comunale)

- da presentarsi prativa di valutazione impatto paesistico

- **a seguito delle osservazioni sopra riportate il funzionario riferisce che l unità non potrà essere sanata/regolarizzata ad alloggio residenziale/con permanenza di persone.**

AGIBILITA': non rilevata per l' unità in oggetto nessuna pratica di richiesta/rilascio agibilità, dovrà essere accertata se necessaria la presentazione di pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente a fronte della regolarizzazione ammissibile.

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

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

Costo professionista: € 2.000,00

Totali costi oneri/professionali € 3.000,00 circa

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

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

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive 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)

Da verificare l' eventuale necessità di aggiornamento dell' agibilità a seguito della regolarizzazione edilizia ammissibile (costo già compreso nel prezzo di cessione suggerito).

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 03.04.2007 PROT. MI0302179 prot. n. 27723.1/2007 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE

NON Presente elaborato planimetrico

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

UNITA' IMMOBILIARE:

Si segnala che al fine di segnalare osservazioni tecniche è stata acquisita anche la scheda di impianto datata 1970 (dalla lettura del modellino censuario si evince: “ *sostituisce in parte scheda N.1108905 presentata il 17.06.1967 registrata al n. 4388- tale scheda non rinvenuta all'interno della busta cartacea*)

Nota perito: osservazioni tecniche

- **parrebbe, dato il mancato ritrovamento di pratiche edilizie, non essere stato mai eseguito nessun frazionamento urbanistico sull' unità oggetto di relazione.**

- **a seguito di ulteriori verifiche comunali è emersa la pratica n. 62/56 (doc. all.) comprovante la realizzazione di parte del fabbricato (ala non pertinente all' unità oggetto di relazione (pratica acquisita dal perito) a conferma che la**

stessa unità originariamente non è era parte della maggior consistenza così come invece riportato nella pratica del 1966 (sopralzo) e nella costituzione della scheda catastale del 1970.

- quindi parrebbe che non sia mai stato realizzato nessun frazionamento né di costituzione unità nella sua maggior consistenza né nel riportarla all'attuale consistenza.

A seguito del confronto con la planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi sono emersi le seguenti osservazioni:

UNITA' IMMOBILIARE :

- benchè la planimetria catastale non sia quotata si rilevano difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza dei locali.

In particolare si segnala: il locale di maggior ampiezza attualmente è destinato a locale giorno e notte, nel attuale disimpegno di ingresso è apposto un lavello da cucina, e caldaia a vista nessuna traccia per una eventuale cucina a gas o relativa predisposizione.

L'attuale planimetria catastale rappresenta sul lato verso la strada l' indicazione della parete attrezzata (K)

- presente all ingresso trave ribassata ad altezza cm 242 da pavimento

- presenza di ripostigli in quota ad altezza da pavimento cm 204 circa (ammissibile altezza minima cm 240 come riferito dal tecnico comunale)

- presente sul prospetto in corte tubo acciaio per posa di canna fumaria, non rilevata in comune nessuna pratica (nel prospetto ovest della tavola grafica della pratica di manutenzione straordinaria stabile del 2015 non è presente nessuna canna fumaria)

- si rileva porta bagno con luce 057*194 circa (da scheda catastale collocata in posizione diversa)

- la scheda catastale riporta un altezza di cm 310 (al piano) in loco si rileva un altezza alloggio di cm 309-308-306 circa da locale a locale.

- si segnalano difformità alla dimensione e collocamento delle aperture finestrate in particolare si precisa che i RAI dell'attuale locale giorno-notte non sono verificati.

- si segnala una superficie netta di mq 22.00 circa. (Requisito minimo per superficie mono alloggio mq 28.00 come da indicazione comunale)

Regolarizzazione:

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia (in riferimento alla destinazione d'uso consentita) con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

Costo professionista: € 350,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il bene è identificato. In visura dovrà essere inserito il numero civico in quanto omesso.

Cortile interno identificato al mappale 195 Ente Urbano

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:

Da informazioni assunte in loco si segnala la mancata istituzione del condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non conosciute

Spese straordinarie annue di gestione immobile

già deliberate ma in parte non ancora scadute al momento della perizia: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non conosciute

Nota perito: come da informazioni in loco riferite alla scrivente:

l' 'unica spesa in comune è quella dell'energia elettrica del vano scala comune
ove si precisa che il contatore risulta essere intestato ad altra proprietà (ogni due mesi circa
all'unità oggetto di relazione viene addebitata una spesa di € 20.00 c.-suddivisione spesa gestita
dal altro condomino)

Contatore enel visionato all'ingresso

Contatore gas non visionato

Il contatore dell' acqua risulta ancora collegato all'unita originaria (per la sua maggior
consistenza) presente come riferito un conta litri

Presente fossa biologica con pulizia periodica spesa da suddividersi fra
gli inquilini dello stabile (spesa ad oggi non quantificabile)

Cause in corso: non a conoscenza

Regolamento del condominio: =====

Dall'atto di compravendita si evince: " Art.2

*La vendita segue a corpo, con i proporzionali diritti di comproprietà
sugli enti comuni tali per legge o per destinazione"*

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

SIGG. OMISSIS E OMISSIS per la quota di 500/1000 di piena proprietà per ciascuno.
(coniugi in comunione legale dei beni).

I SIGG. OMISSIS E OMISSIS hanno acquistato i beni dai Sigg. OMISSIS-OMISSIS in
forza di **atto di compravendita in data 10.10.2007** al Rep n. 13.089/8764 a firma del
Dott. OMISSIS (notaio in Garbagnate Mil.se -MI-); trascritto alla Conservatoria di Milano
2 in data 25.10.2007 ai nn. 160380/84477

Proprietari dal 10.10.2007 ad oggi:

Riferito limitatamente a: corpo unico

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente i Sigg. OMISSIS -OMISSIS hanno acquistato i beni dai Sigg.
OMISSIS-OMISSIS in forza di **scrittura privata in data 24.10.1986** al Rep n. 28880 a
firma del Dott. OMISIS (notaio in Saronno); registrato a Saronno il 13.11.1986 al n. 252
serie 2; trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 20.11.1986 ai nn. 75822/54392.

Proprietari dal 24.10.1986 al 10.10.2007

Riferito limitatamente a: corpo unico

Antecedentemente ai Sigg. OMISSIS-OMISSIS hanno acquistato i beni dal Sig. OMISSIS
in forza di **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS **in data 09.01.1974** al
Rep. 203876 Racc. 7704; registrato a Saronno (MI) il 23.01.1974 al n. 109 Vol. 1;
trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 20.01.2011 ai nn.
10899/9689;

Proprietari dal 09.01.1974 al 24.10.1986

Riferito limitatamente a: corpo unico, unita oggetto di relazione nella sua maggior
consistenza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: "

*La costruzione del fabbricato cui è parte quanto in oggetto è stata iniziata anteriormente alla
data del 1 settembre 1967 e che successivamente relativamente all'immobile medesimo non sono
state eseguite opere soggette a licenze concessioni ed autorizzazioni ad eccezioni delle opere per
le quali è stata rilasciata dal Comune di Garbagnate Mil.se Concessione in Sanatoria in data
07.10.1993 pratica n. C/930153 protocollo n. 15056;*

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Garbagnate Mil.se in
base alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione:

P.E N. 62/56 per lavori di: Progetto di costruzione di locali Intestata al Sig. OMISSIS redazione domanda in data 30.07.1956.

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda di denuncia di costruzioni ed opere edilizie.
- Elaborati grafici
- **Visto e approvazione dalla commissione edilizia del 27.08.1956**
- **Richiesta domanda di abitabilità del 10.04.1957**
- **Rilascio agibilità 15.04.1957**

Riferito limitatamente a corpo unico (non relativo all'unità oggetto di relazione)

P.E N. 103/66 per lavori di: Ampliamento e sopralzo della esistente costruzione Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 23.6.1996

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili
- Elaborati grafici
- **Rilascio Nulla Osta Licenza per esecuzione lavori edili del 23.06.1966**

Riferito limitatamente a corpo unico (non relativo all'unità oggetto di relazione)

RICHIESTA/RILASCIO ABITABILITA'

- **Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 14.12.1966**

- **Rilascio permesso di Abitabilità dal 16.12.1966**

Riferito limitatamente a corpo unico (non relativo all'unità oggetto di relazione)

P.E N. 25/86 (Art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47/85) per lavori di: Opere Interne; Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 30.05.1986

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda di comunicazione di inizio lavori per opere interne:
demolizione di un tavolato
posa in opera di pavimento in ceramica incollato su quello esistente
- relazione tecnica di asseverazione
- (nessun elaborato grafico allegato)

Riferito limitatamente a: **Nota perito**: dalle due pagine di documenti presenti nel fascicolo edilizio non si evince a quale porzione di unità fa riferimento l' oggetto della pratica.

P.E N. 15-79/2015 CIAL per lavori di: Risanamento completo facciate perimetrali e revisione copertura. Intestata a tutti i proprietari delle unità dello stabile protocollata in data 07.05.2015

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda
- Relazione tecnica descrittiva
- Elaborati grafici
- Esame Impatto paesistico
- **Dichiarazione di fine lavori del 13.04.2016**
- **Certificazione di collaudo finale del 13.04.2016**

Nota perito= si segnala che da presa visione della pratica CIAL sono emerse due pratiche edilizie:

- CE SAN. 961/6046-89 (inerente ad altra unità imm.re)
- CE SAN 93-0153 del 07.10.93 (pratica non reperita dal comune)

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione unità immobiliare senza accessori di cui al punto A

- A. Piena Proprietà per la quota 500/1000 al Sig. OMISSIS di unità immobiliare sita in Garbagnate Mil.se (MI) Via XX Aprile al civico 15;
Piena Proprietà per la quota 500/1000 alla Sig.ra OMISSIS di unità immobiliare sita in Garbagnate Mil.se (MI) Via XX Aprile al civico 15;

Trattasi attualmente di **unità immobiliare** facente parte di un edificio residenziale. L'unità

attualmente è composta da 1 locale con limitata parete attrezzata, un servizio, posto al piano primo.

In abbinamento NON è presente nessun vano accessorio.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq 27,00

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al Sig. OMISSIS nato in Equador il 10.06.1977 CF= ===== ed alla Sig.ra OMISSIS nata in Equador il 25.07.1977CF= =====

Descrizione:

foglio 15 mappale 307 subalterno 704, Z.C.=, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 29 mq; (totale aree escluse aree scoperte 29 mq) posto al piano1, rendita: € 100,71

Coerenze dell' unità come da atto notarile:

scala comune, Via XXV Aprile altra unità immobiliare , balcone comune.

L'edificio è identificato con il civico 15, di Via XXV Aprile, posto in fregio all'entrata condominiale - ; non presente nessuna certificazione di conformità impianti-dichiarazione di rispondenza. Si evidenziano crepe sulle murature interne dell'attuale locale usufruito a giorno/notte .

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	27,00	1,00	1300,00
	Sup. Reale Lorda	27,00	Mq equivalenti1 27,00	
Locale cantina/solaio	NON PRESENTE	====	====	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) CANTINA=NON PRESENTE

Pavimento: materiale: =
Pareti: materiale: =
Porta: presente: =
Accessori: tipologia: =
Solaio: tipologia: =
Note perito: =

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) 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, con
Scale: tipologia: non verificabile
Balconi: tipologia: presente porzione di ballatoio comune
Gronde: materiale: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente atrio di ingresso comune affacciante sulla pubblica Via
Infissi esterni: tipologia: anta semplice, doppia – a battente legno, vetri semplici/doppi; protezione: tapparelle , materiale: legno/pvc. Non verificata la funzionalità, o da mantenere in generale tutti i serramenti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno
Manto di copertura: tipologia: non verificato, materiale: non verificato
Pareti esterne: tipologia: intonaco con tinteggiatura
Pavim. Esterna: materiale: presente sul ballatoio comune esterno
Pavim. Interna: materiale: ceramica da verificare se incollata sulla preesistente

<i>Plafoni:</i>	materiale: tinteggiati
<i>Pareti interne</i>	materiale: tinteggiate (da ritinteggiare) . presenza di crepe evidenti
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>bagno</u> con doccia altezza rivestimento 200 cm c., materiale: piastrelle ceramica presenti su tutti i lati; nessun rivestimento posato nella zona del a vello (ingresso)-l' altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, materiale: non blindata
<i>Scale (interna):</i>	tipologia: non presente scala interna (solo scala comune per l accesso al piano)
<i>Impianti:</i>	tutti da verificare/accertare in assenza di certificati di conformità/dichiarazioni di rispondenza
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: non visionata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente pulsantiera in facciata , non verificata la funzionalità dell apparecchio
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: -gas cottura: non presente, non visionato attacco
<i>Termico:</i>	tipologia: da accertare alimentazione: diffusori: presenza di radiatori, da accertare la correttezza impianto ed ubicazione caldaia e relativa tubazione in facciata
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente – da verificare impianto lavatrice (se presente)
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente ;tensione: non verificata;
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente da verificare biologica o comunale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non visionato
<i><u>Ape/Ace:</u></i>	tipologia: il beni oggetto di stima non è dotato 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.

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 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 eventuali accessori, se presenti, sono da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico comune di Garbagnate Mil.(MI), Uff. Anagrafe comune di Milano; Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano n. 2/19; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; studio amministrativo condominiale: non presente; studio notarile OMISSSI (Garbagnate M.se) ,Offerte Immobiliari sul 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	27,00	€ 35.100,00	€ 35.100,00
Totali:		€ 35.100,00	€ 35.100,00 € 35.000,00

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

€ 1.750,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00a

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 33.250,00

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:

€ 29.750,00

€ 30.000,00

Parabiago, 07.06.2020

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 civile debitore
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati (in allegato attestazione di ricerca negativa)
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Garbagnate Mil.se : PE allegate
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 5) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita provenienza (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 5a) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita provenienza (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale = non presente
- 9) Estratto di mappa
- 10) Visura catastale aggiornata
- 11) Planimetria attuale + Scheda di impianto 1970
- 12) Elaborato planimetrico non presente

- 13 APE/ACE non presente
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Stefania Lucchini'. To the right of the signature is a blue circular stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI - LODI' around the perimeter, 'STEFANIA LUCCHINI' in the center, and the number '254' below the name.