

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 710/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa I. Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare (residenziale)
con accessori in Milano, Viale D. Ranzoni n° 5.
Aggiornamento del 19.9.23



Arch. Stefania Lucchini
Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)
Tel.e Fax +39 03311745013 - Cell.+39 3476415553
e-mail: archstefanialucchini@libero.it - pec: stefania.lucchini@archiworldpec.it
albo Architetti Lodi n.254 albo periti Tribunale N. 1007

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano, Viale D. Ranzoni n. 5/scala B**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico].

Dati Catastali: foglio N. **379** particella N. **333** subalterno N. **713**

Corpo B

Beni in: =====

Categoria:=====

Dati Catastali: foglio === particella === subalterno =====

Stato occupativo

Corpo A: **LIBERO**

Corpo B: =====

Contratti di locazione in essere

=====

Comproprietari

Nessuno

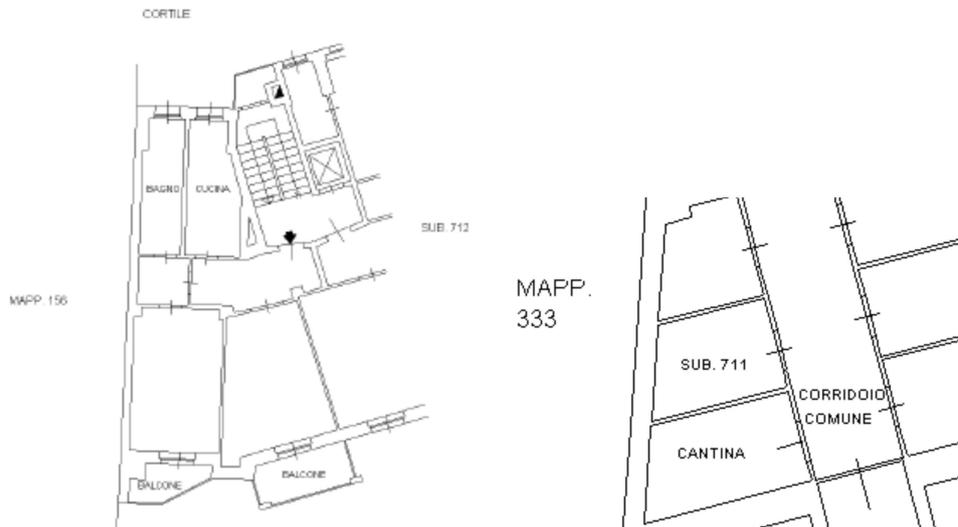
Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 345.000,00

da occupato: € XXXXXXXX

LOTTO001

(unità immobiliare con accessori –residenziale-)

APPARTAMENTO PIANO 3 e VANO CANTINA AL PIANO S2**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano Viale Daniele Ranzoni n. 5, trattasi attualmente di UNITA' IMM.RE posta al piano 3°, composta da due locali con cucina/cottura, un servizio ed accessori.

Presente in abbinamento un vano cantina al piano secondo interrato

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 82,00 (1)**

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

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

OMISSIS nato a Milano il 03.06.1929 CF= =====

Deceduto in Milano il 22.03.2016.

(Eredità Giacente a nome della curatela Avv.to Laura Bastia)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.379, part. 333, sub.713

dati classamento: Zona censuaria 2, categoria A3; classe 5; Consistenza 4,0 vani; Superficie catastale 78mq; Piano 3-S2 scala B; rendita € 640,41.

Indirizzo: Via Daniele Ranzoni n. 5, Scala B-Piano 3-S2. (fabbricato 5BC)

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze da nord procedendo in senso orario dell'appartamento: come da atto notarile: ente comune, vano scale e pianerottolo comuni, app.to sub. 712, cortile comune, mappale

156, cortile comune;

Coerenze da nord procedendo in senso orario della cantina: come da atto notarile: corridoio comune, cortile comune, mappale 333, cantina annessa al sub. 711,

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene:

=====

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale desunta in visura di =====

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

=====

Eventuali comproprietari: =====

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del comune di come segue: =====

1.4 Coerenze: =====

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: =====

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: primo anello periferico a pochi passi dalla fermata De Angelis

Destinazione: residenziale –commerciale ai piani terra degli stabili-

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: buoni

Principali collegamenti pubblici: Tram n.16, MM Rossa De Angelis a breve distanza.

Collegamento alla rete autostradale: strade urbane ed extra urbane

Aeroporto Linate

Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti -)

Caratteristiche strutturali:

L'edificio nel suo intero è composto da 9 piani fuori terra con piano seminterrato ed interrato con tutta probabilità è presente anche un piano sottotetto (l'unica tavola di sezione presente –nella prima Licenza- non taglia il fabbricato in oggetto) con copertura a terrazza; il complesso formato da più edifici è stato realizzato verso la fine degli anni 50 a cavallo con i primi anni '60; al progetto iniziale sono succedute alcune varianti.

Attualmente, da parte dell'amministrazione condominiale sono in corso le richieste di offerte per la riqualificazione delle facciate interne. L'unità oggetto di relazione è stata costruita con un intervento edilizio nell'anno 1959/1961 dalla valutazione dei luoghi e dallo stato della conservazione, l'unità parrebbe non essere mai stata riammodernata nelle finiture nel corso del tempo.

- struttura: incastellatura di pilastri e travi in c.a. con solai in laterizio armato gettati in opera.
- facciate: rivestimento originario tinteggiatura e tesserine; Intonaco e tinteggiatura sul prospetto del retro.

- accesso: presente ingresso pedonale, giardino comune con servizio di portierato;
- scala condominiale di collegamento ai vari piani;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: a vista discreta

2.2. Caratteristiche descrittive interne come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) UNITA' IMM.RE

Componenti edilizie e costruttive:

Unità immobiliare parte di un fabbricato in linea, posto all'interno di una corte, nella minor consistenza con altri fabbricati di cui due in affaccio alla pubblica Via; l'alloggio è composto da due locali con una cucina/cottura, un servizio ed accessori.

Corpo A:

UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: doppio affaccio, in parte sulla corte interna principale, in parte sulla corte retrostante;
- pareti: tinteggiate, presenza di rivestimento ceramico nel locale bagno, 4 lati, ad altezza cm 160; rivestimento ceramico in cucina per 4 lati ad altezza cm 160 .
Nota perito= l'altezza del rivestimento andrà eventualmente adeguata.
- pavimenti: dell'epoca di costruzione parquet in camera
- infissi esterni: in legno con semplici vetri ;
- porta d'accesso: non blindata con doppia serratura;
- porte interne: legno e vetro, sopraelevate in soggiorno;

Impianti:

tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza (in aggiornamento).

- imp. Citofonico : presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: presente, centralizzato a pavimento.
- acqua calda sanitaria: presente boiler in bagno;
- servizio igienico: presenza di vasca non visionato l'attacco della lavatrice;
- servizio igienico Secondario: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di videosorveglianza o antintrusione: non presente
- altezza dei locali: in loco rilevato cm 2,95 c., cm 293c. , cm295c.- da locale a locale ;
- condizioni generali: sufficienti/discrete.

Nel vano cantina individuato ed identificato con il n.3 si rilevano sulle murature e sul solaio porzioni di umidità, pavimento in battuto di cemento porta a battente in legno con chiavistello. Presente un p.to luce senza presa di corrente.

Corpo B

=====

2.3. Breve descrizione della zona

Situato a ovest del Centro Storico, il quartiere ebbe origine dal piccolo borgo de La Maddalena, nato sulle rive del fiume Olona.

Il quartiere nasce agli inizi del '900, e viene concepito fin da subito come un'area residenziale adatta a quella borghesia milanese che desiderava rimanere vicino al centro, senza rinunciare però alla tranquillità.

Per questo ancora oggi rispecchia questi duplici aspetti: alcune delle più importanti arterie commerciali di Milano circondano un'atmosfera tranquilla, caratterizzata da ampi viali alberati e ville liberty.

Il traffico nella zona è scorrevole. Parcheggi lungo la strada

2.4. Certificazioni energetiche:

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta il **02.11.2007** ai nn. 83789/19129 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio OMISSIS in data 17.10.2007 al Rep. N. 4994/2918

A OMISSIS (sede in Irlanda EIRE -EE-, CF=====)

CONTRO IL SIG. OMISSIS

Importo ipoteca € 503.576,00 di cui € 72.500,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 30

Grava: fg. 379, mapp. 333, sub.713;

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/06/2022 rep. 16420/2022 trascritto il 19.07.2022 ai nn. contro **IL SIG. OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS** con sede in NAPOLI, CF=OMISSIS

Grava: fg. 379, mapp. 333, sub.713;

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuno

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Geom. OMISSIS con sede in Milano, Viale Ranzoni 5, che ha fornito le informazioni che seguono: "

Denominazione del complesso residenziale: CONDOMINIO OMISSIS

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 9,934/1000 – Corpo Condominiale A-

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,066/1000 – Complesso immobiliare di Viale Ranzoni 5/7-

Osservazione perito:

Si segnala che ne il corpo dell'atto del pignoramento, ne la relativa nota di trascrizione alla sezione D non vengono riportate le suddette quote di comproprietà afferenti anche ad altri mappali.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 21/22 € 2.077,98

come da prospetto pervenuto in data 11.03.23

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

come da prospetto inviato dall'amministrazione condominiale alla data del 11.03.23

gestione 19/20 € 1.724,94

gestione 20/21 € 2.950,00

Dal prospetto si evince anche un conguaglio spese*:

-ascensore

-videosorveglianza ed imbiancatura

-caldaie

-posizione altro condomino

-citofono

E così per una spesa totale di € 1044,92.

Eventuali spese straordinarie** già deliberate con delibera del 14.11.22 gravanti sull'immobile si veda prospetto assembleare allegato e relativi importi

Si segnala che alla data del 11.3.23 come da comunicazione trasmessa via mail dall'amministratore informa che **erano in corso le offerte in busta chiusa, relative alle opere straordinarie per la riqualificazione della facciata interna dei corpi di Ranzoni 5BC e 7BC.**
(spese* e spese** da ritenersi già scorporata nell'abbattimento del 5%)

cause in corso: si veda prospetto assembleare allegato

Regolamento di condominio: presente ed allegato

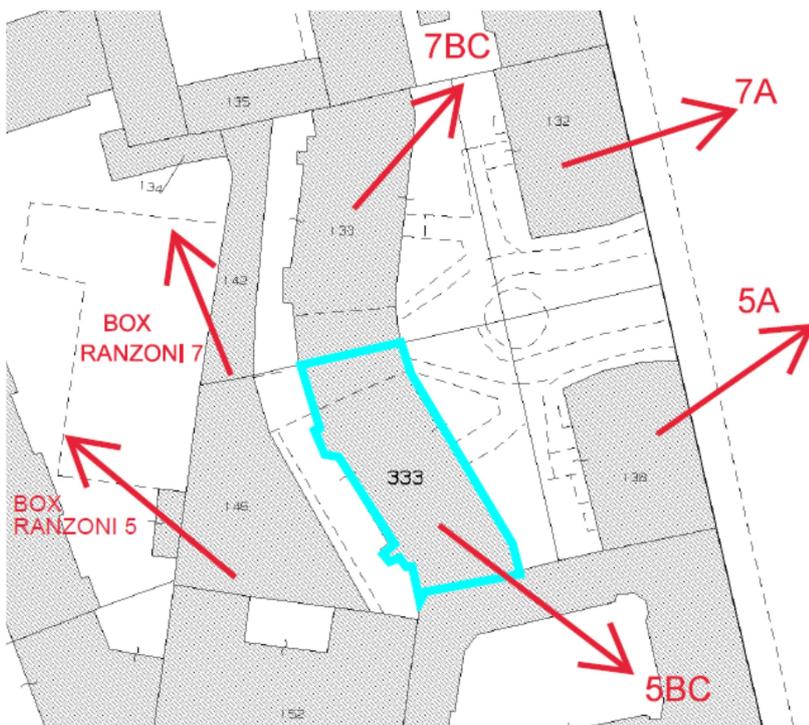
Atto a firma del Notaio Dott. OMISSIS in data 12.09.23 ai nn.36436/12061.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dall'atto di compravendita si evince:"



Il complesso imm.re comprende:

un primo gruppo di tre edifici tutti contraddistinti dal civico 5 di Viale Ranzoni costituito da:
mappale 138 affacciante sulla strada, denominato 5A
mappale 333 affacciante sul cortile interno denominato 5BC
mappale 146 corpo box, denominato Ranzani 5

Il complesso imm.re comprende un secondo gruppo di tre edifici tutti contraddistinti dal civico 7 di Viale Ranzoni costituito da :
mappale 132 affacciante sulla strada, denominato 7A
mappale 133 affacciante sul cortile interno denominato 7BC
mappale 142 corpo box, denominato Ranzani 5

Dall'atto di compravendita si evince: "

Si precisa inoltre che nel Regolamento di Condominio sono altresì indicate, nella tabella Millesimale A2 le quote di partecipazione di ogni singola unità imm.re alla proprietà delle parti comuni di tutti gli edifici del Complesso imm.re di Viale Ranzoni 5 e 7.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI (presenza di servoscala per il raggiungimento dell'atrio comune al piano rialzato), presente ascensore non verificato se a norma per persone fisicamente impedite;

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

In riferimento all'aggiornato quesito peritale di cui al punto 5.3) il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che l'unità staggita non rientra nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dall'amministrazione comunale nonché dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata antecedentemente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta autorizzato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'atto di compravendita si evince "Il complesso Imm.re di Viale Ranzoni 5 e 7 è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Milano:

- Licenza Edilizia n. 4494 del 5 dicembre 1959 (Atti Municipali 197746/31263/1959);
- Licenza Edilizia n. 3405 del 19 settembre 1960 (Atti Municipali 163233/31656/1960);
- Licenza Edilizia n. 1189 del 10 aprile 1961 (Atti Municipali 163233/31656/1960);
- Licenza Edilizia n. 4020 del 15 novembre 1960 (Atti Municipali 227684/26497/1960);

ed è stato dichiarato abitabile in forza dei seguenti provvedimenti del Comune di Milano:

- Licenza di Occupazione n. 437 del 14 giugno 1967 (Atti Municipali 251679/34110/1965);
- Licenza di Occupazione n. 606 del 18 agosto 1967 (Atti Municipali 251680/34111/1965);
- Licenza di Occupazione n. 607 del 18 agosto 1967 (Atti Municipali 251680/34111/1965).

Si precisa inoltre quanto segue:

- le opere di adeguamento della centrale termica sono state eseguite in appoggio alla Pratica Edilizia n. 171652 Protocollo Generale, e n. 5027 protocollo Edilizia Privata del 17 giugno 1994, ed alla variante n. 562264 Protocollo Generale e n. 5027/94 protocollo Edilizia Privata del giorno 1 marzo 1995;
- per alcune opere eseguite in difformità dalle sopra citate Licenze Edilizie nei fabbricati di viale Ranzoni n. 5, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 17526 in data 1 agosto 2003 (atti n. 61918.400/1986) ed è stata rilasciata certificazione di abitabilità - agibilità in pari data con lo stesso numero.

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano in base alla documentazione acquisita ha prodotto le seguenti pratiche edilizie -doc.all-:

In riferimento alla:

- Licenza Edilizia n. **4494 del 5 dicembre 1959** (Atti Municipali 197746/31263/1959);

è pervenuto:

per lavori di: Progetto di nuova costruzione ad uso civile abitazione, negozi, box privati.
Intestata al perito edile OMISSIS, protocollata in data 24.09.1959

Tra i documenti pervenuti, si segnala:

- Domanda per opere edilizie
- Elaborati grafici
- **Rilascio Licenza Edilizia del 05.12.1959**

Riferito limitatamente a corpo unico

In riferimento alla:

- Licenza Edilizia n. **3405 del 19 settembre 1960** (Atti Municipali 163233/31656/1960);

è pervenuto:

- Elaborati grafici VARIANTE

- Rilascio Licenza Edilizia del 19.09.1960

Riferito limitatamente a corpo unico

In riferimento alla:

- Licenza Edilizia n. **1189 del 10 aprile 1961** (Atti Municipali 163233/31656/1960);
è pervenuto:

- Elaborati grafici VARIANTE
- Certificato di collaudo delle opere in c.a.

- Rilascio Licenza Edilizia del 10.04.1961

Relazione di prima/seconda visita eseguita il 13.12.1960

**Relazione di terza visita per licenza di occupazione del 06.04.65 pg. 214952/36732-1961
con prescrizioni per il civico 7.**

Licenza di occupazione n. 437 atti PG 251679.34110/1965 A DECORRERE DAL 03.02.1966

Riferito limitatamente a corpo unico

In riferimento alla:

- **Licenza Edilizia n. 4020 del 15 novembre 1960** (Atti Municipali 227684/26497/1960);

Riferito limitatamente a: non inerente

In riferimento alla:

- **Concessione in Sanatoria n. 17526 in data 1 agosto 2003 (atti n. 61918.400/1986)**

Nota perito:rif- nella minor consistenza delle opere in sanatoria Piano CANTINA -per quanto riguarda il vano cantina oggetto di relazione e non l'alloggio.

è pervenuto:

per lavori di: Varianti in corso d'opera rispetto a quanto approvato in Licenza edilizia (piano cantina)
Intestata al OMISSIS, protocollata in data 28.02.1986

Tra i documenti pervenuti, si segnala:

- Domanda e relazioni
- Certificato di collaudo
- certificato di prevenzioni
- Elaborati grafici
- **Rilascio concessione in sanatoria ATTI:61819.400/1986 n. 17526 del 01.08.03**
- **Rilascio ABITABILITA' n. 17526 del 01.08.03**

Riferito limitatamente a : Via Ranzoni 5

7.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **riscontrata ad eccezione di quanto al seguito riportato**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia (licenza 1189- pianta piano tipo) sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE:

Premesso che la planimetria di autorizzazione risulta priva di quote interne non è pertanto possibile effettuare un confronto con lo stato dei luoghi per eventuali difformità di consistenza; tuttavia si rileva:

- leggere difformità murarie, con generazioni di ispessimenti che dovranno essere verificati se di natura architettonica o strutturale;
- non risultano essere quotate né le aperture finestrate né le dimensioni delle porte interne: si segnala una luce bagno di cm 065 e tutte le porte possiedono un'altezza di cm 205.
- dalla lettura della tavola di autorizzazione e dall'unica indicazione di consistenza/quota presente nel locale camera e nel locale soggiorno parrebbero essere verificati anche i RAL. (si ricorda):

Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975. Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.6.1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazioni.
G.U. N.190 DEL 18.7.1975

La scrivente ha altresì acquisito la scheda di impianto catastale N.1032079 del 02.09.1966 – doc. all.- ove i locali risultano avere la medesima distribuzione e destinazione d'uso.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dall'epoca delle finiture interne parrebbe che l'unità non abbia subito nessun intervento di ristrutturazione.

L' unica tavola di sezione presente nella prima Licenza non taglia il corpo di fabbrica oggetto di relazione, in loco da locale a locale si rilevano le seguenti altezze: 290-293-295cm c.,

LOCALE CANTINA:

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia sanatoria sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

Premesso che la planimetria di autorizzazione risulta priva di quote interne non è pertanto possibile effettuare un confronto con lo stato dei luoghi per eventuali difformità di consistenza; tuttavia si rileva:

- La presenza all'ingresso di una soglia con alzata di cm 14 c.

Un'altezza locale di cm 207; l' unica tavola di sezione presente nella prima Licenza non taglia il corpo di fabbrica oggetto di relazione.

Nota perito= al seguito delle eventuali se necessarie regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, per quanto sopra segnalato dovrà essere presentata un'eventuale aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 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 (se presenti) 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).

7.3. Conformità catastale

Conformità catastale: **riscontrata ad eccezione di quanto al seguito riportato**

Nota:

Unità Immobiliare:

planimetria catastale presentata il 10.06.2003 registrata all' UTE di Milano con SCHEDA DI VARIAZIONE N. 1032079.

Nota: presente elaborato planimetrico del 24.9.21 protocollo MI0273200 RIFERITO ALLA PAR

TICELLA 333.

BCNC come segnalato in visura in Banca dati subb. 701-702-703-705

UNITA' IMMOBILIARE:

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria catastale sono emerse le seguenti osservazioni /differenze:

La scheda catastale rappresenta correttamente la distribuzione dei locali e la destinazione d'uso; sulla planimetria catastale viene riportata l' altezza di cm 290

La cantina è correttamente identificata al PIANO SECONDO INTERRATO la scheda riporta l' altezza di cm 225 in virtù di cm 207 come da rilievo eseguito.

Regolarizzazione:

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato, o solo per migliore identificazione grafica; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento) - eventuali regolarizzazioni in aggiornamento (pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.

Costo professionista: € 500,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa l' intero fabbricato di cui l'unità oggetto di relazione ne è parte è identificato.

Nota= si precisa che le differenze andranno sanate entro 120gg dalla notifica 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, differenze, 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.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Premessa:

L'edificio è identificato, con il civico n.5 –edificio BC-, scala B, piano 3°-S2 di Viale Ranzoni n.5

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.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità imm.re	mq.	74,0	100%	74,0
Balcone (n.2)	mq.	8,0	30%	2,4
Cantina	a corpo	a corpo	0%	
		82,0		76,4
		mq. lordi		mq. commerciali

Nota perito= si segnala che la tabellina sopra riportata arrotonda per eccesso le superfici inserite nel caso di specie si segnala una superficie per l'alloggio di mq 73,98 e mq 7,99 in sommatoria per i 2 balconi.

9 STIMA

9.1. 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 (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con

le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

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

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano¹, Ufficio Visure ed ufficio Condoni-Comune di Milano-; Ufficio Anagrafe comune di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2022) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: Geom. OMISSIS Studio in Milano-, 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. Comparabili su unità nello stesso contesto/fabbricato

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Milano /SEMICENTRALE- SEMPIONE -PAGANO-WASHINGTON

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo CIVILE

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 4.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 5.400,00

Criteri estimativi Osservatorio immobiliare VIALE RANZONI

Periodo: agosto 2023

Zona: Milano /SEMICENTRALE- SEMPIONE-PAGANO-WASHINGTON

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni residenziali

Superficie di riferimento: ===

Stato conservativo: =====

Valore di mercato min (€/mq): 4.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 6.025,00

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: settembre 2023 Zona: Milano /Semicentrale- Sempione-Pagano-Washington

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 378.228,00

Valore di mercato max (€/mq): 455.205,00

Valore di mercato medio (€/mq): 532.182,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 27.08.2023

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/annunci/27546113>

Descrizione: Quadrilocale in vendita in Viale D. Ranzoni,7

130mq, 4 locali, 2 bagni, balcone,1° piano con ascensore;

Cantina inclusa.

Indirizzo: Milano, Viale D. Ranzoni,7

Superfici principali e secondarie: /

Superfici accessorie: cantina

STATO: ristrutturato

Prezzo/Prezzo richiesto: 780.000,00

pari a 6.0000 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: vendita del luglio 2021

Data rilevazione: 29.08.23
Fonte di informazione: estratto di vendita
Descrizione: abitazione A3
Consistenza 77mq
Indirizzo: Milano Viale Ranzoni 25 fg. 379/98/10
Superfici principali e secondarie: /
Superfici accessorie: /
Prezzo di vendita € 315.000,00
pari a 4.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: vendita 26.07.2023

Data rilevazione: 29.08.23
Fonte di informazione: atto di vendita
Descrizione: abitazione A3
Consistenza 5.5 vani
Indirizzo: **Milano Viale Ranzoni 5 fg. 379/333/710 piano secondo scala B**
Superfici principali e secondarie: 82 mq
Superfici accessorie: /
Classe energetica: D
Prezzo di vendita € 418.000,00
pari a 5.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: vendita 19.05.2023

Data rilevazione: 29.08.23
Fonte di informazione: atto di vendita
Descrizione: abitazione A3
Consistenza 5.5 vani
Indirizzo: **Milano Viale Ranzoni 5 fg. 379/333/726 piano secondo scala C**
Superfici principali e secondarie: 100 mq
Superfici accessorie: /
Classe energetica: E
Prezzo di vendita € 480.000,00
pari a 4.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25.08.2023
Fonte di informazione: <https://Home Trust World /Annunci/93461>
Descrizione: Trilocale in vendita in Viale D. Ranzoni,5
110mq, l'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due ampie camere, bagno, ripostiglio e due balconi.
Cantina inclusa.
Indirizzo: Milano Viale D. Ranzoni,7
Superfici principali e secondarie: /
Superfici accessorie: cantina
STATO: /
Prezzo/Prezzo richiesto: 440.000,00
pari a 4.0000 Euro/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Unità Imm.re	A/3	74,0	€ 4.800,00	€ 355.200,00		
Balcone		2,4	€ 4.800,00	€ 11.520,00		
Cantina		a corpo	a corpo	€ 0,00		
				€ 366.720,00		

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 001	€ 366.720,00
Valore Lotto 001	€ 370.000,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 350.000,00A

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 5.000,00
---	------------

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 345.000,00

EVENTUALE:

Riduzione del valore per spese condominiali non versate nell'ultimo biennio come da prospetto amministrativo. € 5.000,00

gestione 21/22 € 2.077,98

gestione 20/21 € 2.950,00

TOTALE € 5.000,00ARR.

€ 340.000,00

n.b. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nota perito= l'unità dovrà essere regolarizzata.

Il sottoscritto Arch. STEFANIA LUCCHINI dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio

Parabiago li: 19.9.23

l'Esperto Nominato

Architetto 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) Certificati anagrafici debitore
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all-
- 3) Richiesta/rilascio Ufficio Visure di Milano/Ufficio Condoni Milano
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) + Nota di trascrizione - Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico= presente
- 9) Visura catastale aggiornata storica
- 10) Planimetria (1)
- 10a) Planimetria Catastale di impianto
- 11 APE (presente)
- 12) Lettera di trasmissione alle parti

