

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZ. IV CIVILE G.I. Dott. Alessandro Petrucci

Procedimento iscritto al n. R.G. 53807/2017

attore: [REDACTED]  
[REDACTED]

convenuto: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott. Alessandro Petrucci il sottoscritto Dott. Arch. Dario Macchi, con studio in Milano via Zurigo 12/4 ( cap. 20147), libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2456 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 10889, è stato nominato quale perito relativamente alla causa di cui in epigrafe.

Nel corso dell'udienza del giorno 5/04/2018 dopo il giuramento di rito, veniva posto al CTU il seguente quesito peritale:

*" Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, visionati gli immobili e compiuti gli opportuni accertamenti, eventualmente anche presso le Pubbliche Amministrazioni ( cui sin d'ora si ordina ex art. 213 c.p.c. di consentire al C.T.U. di prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione in relazione alla quale formuli richiesta, salvo obbligo di corresponsione degli oneri relativi alle spese di estrazione copia), sentite le parti ed i loro eventuali CTP, esperito un tentativo di conciliazione,*

- 1) descriva gli immobili in oggetto indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto;*
- 2) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;*
- 3) verifichi la regolarità urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità;*
- 4) determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima;*
- 5) dica se sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

- 6) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruaggi ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;
- 7) segnali ogni circostanza e fornisca ogni notizia utile ai fine del decidere;"

Veniva, inoltre, fissata la data del 20/04/2018 per l'avvio delle operazioni peritali, il G.I. assegnava al CTU la data del 29/06/2018 per trasmettere alle parti la relazione, fissava la data del 13 luglio 2018 per la trasmissione delle osservazioni al CTU, e la data del 31 luglio 2018 per il deposito telematico della relazione peritale in Cancelleria, unitamente alle replica alle eventuali osservazioni svolte dai CTP.

A seguito di richiesta di proroga, il G. I , accettandola, stabiliva nuovi termini:

- al CTU sino al 21/09/2018 per l'invio della bozza alle parti
- alle parti ed ai loro CTP la data del 5 ottobre per la trasmissione delle rispettive osservazioni sull'elaborato al CTU
- al CTU la data del 19 ottobre 2018 per il deposito della relazione finale contenente la replica alle eventuali osservazioni ricevute dai CTP.

Con successiva accettazione di ulteriore richiesta di proroga, accettata, il G.I. stabiliva nuovi termini così dettagliati:

- al CTU sino al 19 novembre 2018 per l'invio della bozza di relazione alle parti ed ai loro CTP,
- alla parti ed ai loro CTP sino al 3 dicembre per la trasmissione delle rispettive osservazioni sull'elaborato,
- al CTU sino al 17 dicembre 2018 per il deposito della relazione finale contenente la replica alle eventuali osservazioni svolte dai CTP.

#### **RISPOSTE AL QUESITO**

*" descriva gli immobili in oggetto indicando i confini, i dati catastali e le coerenze a lotto"*

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Trattasi di beni situati in Comune di Buccinasco, nel Complesso Residenziale denominato " Consorzio Don Orione".

Il Complesso Residenziale, edificato nella metà degli anni settanta del secolo scorso, a seguito di un intervento di edilizia residenziale in cooperativa, e situato in via I Maggio n. 39, è composto

da n. 9 fabbricati condominiali di tre piani fuori terra oltre a seminterrato ( quest'ultimo a livello del piano cortile ) situati all'interno di un ampio appezzamento recintato destinato a viabilità e giardino.

Le foto aeree in allegato ( 1 ) evidenziano l'ubicazione, la area e la consistenza del complesso residenziale, un bollino rosso pone in evidenza il fabbricato ove presenti gli immobili oggetto di stima.

Il Complesso immobiliare dispone di accesso pedonale, coperto, in fregio alla via I Maggio n. 39 e di un limitrofo accesso carroia fornito di cancello metallico a due ante motorizzato, le foto in allegato (1) riguardano le viste esterne degli accessi.

#### **A) Caratteristiche della zona:**

Il Complesso Immobiliare, ben servito dalla rete viabilistica, è situato in una zona semicentrale del Comune di Buccinasco, completamente urbanizzata ed in punto si evidenzia come in adiacenza siano presenti un parco pubblico ed un centro sportivo comunale, come il tessuto urbano circostante sia caratterizzato da insediamenti residenziali analoghi risalenti alla seconda metà del secolo scorso, come la sede del Palazzo Municipale disti circa metri 900, come il traffico risulti di limitata entità e la dotazione dei parcheggi su strada sia sufficiente.

#### **B) Caratteristiche delle zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:**

Buccinasco, cittadina in Provincia di Milano, con una popolazione di circa ventisettemila abitanti è locata in prossimità del Naviglio Grande, nella porzione della Pianura Padana situata tra l'Olona ed il fiume Ticino; il territorio comunale, che confina con quello del Comune di Milano, è servito da tre linee urbane gestite da ATM:

- linea 321 che collega con il capolinea della MM1 Bisceglie
- linea 351 che collega con la fermata MM2 Romolo
- linea 352 che collega con il capolinea MM2 Assago Forum

Buccinasco dispone comunque di un'ottima rete di viabilità ordinaria, le uscite 5 e 6 della Tangenziale ovest di Milano sono comodamente raggiungibili e distano circa 5/6 km. dal complesso immobiliare.

#### **C) I BENI:**

a) un appartamento di quattro locali, cucina e servizi situato al piano rialzato del Fabbricato A, scala 2, questo, accessibile dal pianerottolo, dispone di due balconi ed è distribuito con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, due camerette, bagno padronale e bagno di servizio, al medesimo è annesso un vano cantina al piano seminterrato ed un vano solaio al piano sottotetto, il tutto distinto con l'interno 11/a,

b) una autorimessa al piano seminterrato, direttamente accessibile dal cortile comune, distinta con l'interno 27/A.

Agli immobili sopra descritti competono quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del complesso immobiliare così dettagliate: 103,85/10.000 relativamente all'appartamento con accessori, 6,03/10.000 per quanto riguarda il box.

#### D) Caratteristiche generali del fabbricato ove sono presenti i beni oggetto di stima:

Il complesso residenziale è stato edificato negli anni 70 del secolo scorso, con l'utilizzo delle tipologie costruttive e delle normative vigenti all'epoca del rilascio del provvedimento autorizzativo in materia di contenimento energetico, in merito si evidenzia come l'attuale normativa si presenti in maniera ben più restrittiva.

Per la costruzione sono stati utilizzati materiali di discreta qualità e l'immobile in particolare, ma in generale tutto il complesso immobiliare si presenta, anche grazie agli interventi manutentivi effettuati nel corso degli anni, in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

- **Copertura:** realizzata a falde inclinate si presenta in buono stato di conservazione non essendo rilevabili imminenti interventi di manutenzione straordinaria

- **Elementi strutturali:** strutture di fondazione realizzate in C.A., solai realizzati con travetti prefabbricati, interposti elementi in laterizio e getto in opera integrativo di cls

- **Struttura verticale:** pilastri in C.A., tamponamenti in doppio tavolato, e presenza di murature portanti da cm. 30.

- **Pareti esterne:** intonacate al civile e tinteggiate

- **Aree Comuni:** Il complesso residenziale risulta contornato da una recinzione realizzata in elementi modulari in cls vibro-compresso appoggiante su sottostante zoccolatura in cemento, i passaggi pedonali e carrabili interni sono asfaltati, i giardini comuni, inerbiti e piantumati e con

presenza di impianto di illuminazione ed impianto idrico, si presentano in stato di buona manutenzione

- **Atrio condominiale:** è protetto da un portoncino a vetri con telaio in alluminio, la pavimentazione risulta essere realizzata in pietra naturale come del resto, scale e pianerottoli condominiali.

- **Fognatura:** tutto il complesso è dotato di rete fognaria che scarica in fossa biologica allacciata alla fognatura comunale.

**- Accessi dalla via 1 Maggio**

a) **Pedonale:** realizzato in muratura intonacata e tinteggiata, provvisto di cancelletto metallico dotato di apri-porta e di pulsantiera citofonica, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione

b) **Carrabile:** realizzato con cancello metallico a due ante motorizzato il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione

**E) Caratteristiche dei beni oggetto di stima**

1) **L'appartamento,** ubicato al piano rialzato del Condominio denominato "Fabbricato A", composto di due vani scala, risulta accessibile dal pianerottolo della scala 2, esso, che dispone di due balconi ben fruibili è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno alle camere, camera matrimoniale, due camerette, un bagno principale dotato di areazione, ed un bagno di servizio con aerazione attivata.

L'appartamento, dotato di riscontro d'aria, pur risentendo dei criteri distributivi degli anni settanta, risulta ben distribuito nel suo assetto planimetrico; tutti i locali denotano un discreto grado di finitura ed impianti, compatibile con la manutenzione eseguita negli anni dagli occupanti e con l'uso e la vetustà del fabbricato, si evidenzia, come l'utilizzo dei materiali e delle metodologie utilizzate all'epoca della costruzione, si presentino carenti rispetto alle prestazioni energetiche ora richieste dalla normativa vigente.

All'appartamento competono due accessori pertinenziali: una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato, situata in adiacenza al vano scala, ed un vano solaio al piano sottotetto, vano destinato a ripostiglio con altezza media di metri 1,50. α

2) Completa la proprietà una autorimessa di mq. catastali 15, situata al piano seminterrato del " Fabbricato A" e comodamente accessibile dal cortile comune.

## FINITURE

### Appartamento

L'appartamento, dotato di unico accesso, è dotato di porta blindata, i serramenti esterni, realizzati in legno e forniti di vetri semplici, presentano tapparelle, il loro stato di manutenzione risulta scarso, le soglie ed i davanzali sono realizzati in pietra naturale, le porte interne, in legno tamburato, risultano complete di maniglia e ferramenta, il loro grado manutentivo viene considerato sufficiente.

Le **tramezzature interne** sono realizzate in mattoni forati spessore cm. 8, intonacate al civile e tinteggiate.

I **plafoni** sono intonacati e tinteggiati ed il loro grado manutentivo risulta sufficiente

Le **pavimentazioni**, realizzate con piastrelle di ceramica, formato 20x20 per quanto riguarda la zona a giorno/ingresso, cucina e per i due servizi igienici, per la zona a " notte" la pavimentazione è realizzata a parquet a quadrotti.

Nel complesso le pavimentazioni vengono considerate in discreto stato manutentivo, ma si evidenzia come il bagno di servizio presenti rappezi nella pavimentazione.

**Rivestimenti:** il locale cucina ha un rivestimento di altezza metri 2,08, realizzato in piastrelle di ceramica delle dimensioni cm. 13x26, il bagno principale presenta un rivestimento di altezza cm. 220, realizzato con piastrelle di ceramica 20x20, il bagno di servizio presenta un rivestimento di altezza cm. 165 realizzato in piastrelle di ceramica 15x15, si considera lo stato manutentivo di tali rivestimenti di qualità discreta/sufficiente, seppure risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile.

I **balconi**, ben fruibili, realizzati con solette aggettanti, sono pavimentati con ceramica antigeliva cm. 7,5 x 15 e protetti da ringhiera metallica a disegno semplice verniciata, si valuta nel complesso il loro lo stato manutentivo discreto.

### **Caratteristiche degli Impianti:**

a) impianto citofonico: realizzato sottotraccia, con presenza di pulsantiera esterna, ed apparecchio ricevente situato all'ingresso dell'unità immobiliare - funzionante

b) impianto elettrico interno: realizzato sottotraccia con presenza di un numero sufficiente di prese e punti luce, la tensione di rete risulta di 220 V, il quadretto elettrico è localizzato in prossimità dell'ingresso, è presente un impianto televisivo con antenna centralizzata, l'impianto elettrico è funzionante anche se non viene rilevata alcuna dichiarazione di conformità.

c) impianto idrico/sanitario: realizzato sottotraccia e relativo ad alimentare il lavello in cucina, il bagno principale con lavabo, vaso, bidet, vasca, il bagno di servizio con lavabo, vaso, bidet, doccia ed attacco per lavatrice - funzionante

d) impianto telefonico: predisposto

e) impianto di riscaldamento: impianto autonomo alimentato da caldaia a gas metano presente nel locale cucina, i radiatori sono realizzati in ghisa a colonna, l'acqua calda è derivata dall'impianto

f) impianto di climatizzazione: presente e realizzato con split, per il medesimo la conformità non è verificabile.

#### **Prestazione Energetica:**

L'immobile risulta sprovvisto dell' Attestato di Prestazione Energetica ✓

#### accessori

**la cantina**: presenta accesso dallo spazio a porticato ( piloti) dal quale poi si accede all'atrio di ingresso della palazzina (A), il pavimento è in battuto di cemento, pareti e plafone sono intonacati, è presente un punto luce in canalina esterna, il portoncino di ingresso è in lamiera verniciata.

**il solaio al piano sottotetto**: accessibile dal corridoio comune e munito di portoncino di ingresso in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed il plafone non sono intonacati

**la autorimessa**: accessibile direttamente dal cortile esterno con adeguato antistante spazio di manovra, il pavimento è in battuto di cemento, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è esistente un punto luce realizzato con canalina esterna, la basculante di accesso è in lamiera verniciata.

*" i dati catastali e le coerenze a lotto;"*

#### Accertamento di conformità catastale

L' intestazione presso l'U.T.E. di Milano identifica l'attuale proprietà:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2

in regime di separazione dei beni

\_\_\_\_\_

proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni

I beni sono così accatastrati al catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco:

- per l'appartamento: foglio 8, mapp. 82, sub. 11, P.T.-3-S1, via 1 Maggio, cat. A/3, cl. 5, vani 7, superficie catastale totale mq. 116, RC € 723,04

- per il box: foglio 8, mapp. 82, sub. 27, P. S1, via 1 Maggio, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 15, RC € 46,48.

#### confini, in senso orario

- dell'appartamento: scala 1, cortile comune; scala 2, appartamento 10/A; cortile comune; appartamento 1/A

- della cantina: cantina n. 2/A; porticato comune; cortile comune; corridoio comune.

- del solaio: corridoio comune; tetto; sottotetto inaccessibile; solaio n. 13/A.

- del box: box n. 26/A; cantina n. 3/A; box 28/A; spazio di manovra comune.

2) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, con indicazione dei costi necessari ai fini della relativa cancellazione;

#### **Stato di possesso**

Gli immobili risultano di piena proprietà dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] ed [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] coniugi in regime di separazione dei beni.

Al momento del sopralluogo gli immobili, arredati e funzionali, risultavano occupati dalla famiglia del Sig. [redacted] Giuridicamente liberi

#### **Atti di provenienza**

- Antecedentemente al ventennio gli immobili erano di proprietà della Sig.ra [redacted] nata ad [redacted], a lei pervenuti con atto di compravendita del 18/01/1982 n. [redacted] di rep. Notaio [redacted] di Milano, atto registrato a Milano Atti Privati il 27/01/1982 al n. 5350 serie 2 a trascritto a Milano 2 in data 8/02/1982 ai n.ri [redacted]

- Con atto di compravendita del 22/09/1993 n. 15119 di rep. Notaio [redacted] di Milano, registrato a Milano Atti Privati il 30/09/1993, la Sig.ra [redacted] ha venduto i beni in oggetto ai Sig.ri [redacted] coniugati in regime di separazione legale dei beni: Valore dichiarato L. 190.000.000.

Nota: ai fini della L.151/75, i Sig.ri [redacted] dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione legale dei beni.

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

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuna
- Convenzioni Urbanistiche: nessuna
- Altre Limitazioni d'uso: nessuna

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

**- Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria iscritta in data 23/09/1997 ai n.ri [redacted] per complessive lire 240.000.000 ( capitale L. 120.000.000 - durata anni 5) a favore della [redacted] S.P.A. con domicilio ipotecario in [redacted] in forza di atto di mutuo in data 19/09/1997 n. 34880 di rep. Notaio [redacted] sico, a carico per 1/2 di [redacted]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto: appartamento in Buccinasco ( MI), via 1 maggio così identificato al NCEU foglio 8, part. 82, sub. 11, garage autorimessa in Buccinasco ( MI) via 1 Maggio così identificata al NCEU foglio 8 part. 82, sub. 27

Debitore non datore di ipoteca [redacted]

Segue la seguente Nota:

- Annotazione per cancellazione totale in data 15/05/2003 ai n.ri 75463/13896 

2) Ipoteca volontaria iscritta in data 5/08/2003 ai n.ri [redacted] per complessivi €. 100.000,00 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], in forza di atto in data 11/07/1003 n. 52099 di rep. Notaio [redacted] di Fano (PU) a carico di [redacted]

L'ipoteca veniva effettuata a garanzia dell'obbligazione verso la [redacted]  
[redacted], contratta dalla Società [redacted]  
[redacted]" con sede in Buccinasco, consistente nel pagamento del canone di  
locazione dell'immobile ad uso opificio Industriale sito in Comune di Abbiategrasso in via Dante  
Alighieri n. 110.

Tale ipoteca, a carico per 1/2 di [redacted].F.  
[redacted] a carico per 1/2, di [redacted].C.F.  
[redacted] grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto: a) appartamento in  
Buccinasco ( MI), via 1 Maggio così identificato al NCEU foglio 8, part. 82, sub. 11, b) garage/  
autorimessa in Buccinasco ( MI) via 1 Maggio così identificata al NCEU foglio 8 part. 82, sub. 27

Debitore non datore di ipoteca: [redacted]  
[redacted]

**- Trascrizioni:**

- Trascrizione in data 25/01/2018 registro part. [redacted], Reg. generale [redacted] pubblico Ufficiale  
Tribunale di Milano. rep. 53807 riguardante la trascrizione della domanda di Divisione Giudiziale  
Immobiliare su richiesta dell'Avv. [redacted] con sede in Vigevano via del Pozzo n. 11,  
relativamente agli immobili di proprietà del Sig. [redacted]

[redacted] impresa Individuale, dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Pavia in  
data 18/06/2014.

La Divisione Giudiziale a favore di: [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted] grava sugli immobili come di seguito identificati:

a) appartamento in Buccinasco ( MI), via 1 Maggio, civico 39, così identificato al NCEU: foglio 8,  
part. 82, sub. 11

b) garage/autorimessa in Buccinasco ( MI) via 1 Maggio civico 39, così identificata al NCEU: foglio  
8 part. 82, sub. 27

**Oneri di natura condominiale Gravanti sul bene**

Spese fisse di gestione dell'immobile e relative alla sua manutenzione:

Come da prospetti inviati dall'Amministrazione degli immobili ( all. 4), gravano sulle unità oggetto di stima le seguenti spese: € 15.786,29 + € 5.376,27 + € 1.356,47, così dettagliate:

A) L'importo di € 15.786,29 è così composto:

- € 14.439,01, con scadenza il 30/04/2018 per saldo iniziale gestione ordinaria 2018, + saldo spese **straordinarie** residuali insolute ( € 7.915,00 + € 911,75) + € 1.605,03 per acconto spese legali inerenti recupero crediti.

- € 1.347,28 per 1°,2°,3°,4° rata gestione ordina 2018, con scadenza rispettivamente il 15/2/2018, il 30/04/2018, il 15/07/2018, il 15/10/2018

B) L'importo di € 5.376,01 è così composto:

- € 4.189,05 con scadenza il 15/07/2018 per saldo iniziale ordinaria 2018

- € 1.186,96 per 1°, 2°,3°,4° rata ordinaria 2018 con scadenza rispettivamente il 28/02/2018, il 15/07/2018, il 30/09/2018, il 30/11/2018.

C) L'importo di € 1.356,47, considerato come le spese legali per recupero crediti ammontassero ad € 2.961,50, delle quali € 1.605,03 già comprese nell'importo di € 14.439,01, rimane a debito per saldo delle spese legali.

**Riepilogo:**

per spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute:

( € 15.786,29 + € 5.376,27) € 21.162,56

per saldo spese legali relative a recupero crediti: € 1.356,47

**per un totale di € 22.519,03**

*3) verifichi la regolarità urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali; ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità;*

Il Complesso residenziale del quale i beni fanno parte, è correttamente inserito in mappa ( all. 6 ).

Negli elaborati grafici del PGT, ( all. 9), adottato del Comune di Buccinasco ( Variante 1/2017, adottata con deliberazione di C.C. del 6/03/2017 n. 13) il residence denominato Consorzio "Don Orione" risulta inserito nel TUC - Tessuto Urbano Consolidato - Ambito Residenziale Consolidato - Bc, regolamentato dall'art. 27 della N.A. del Piano delle Regole.

La destinazione residenziale dei fabbricati è compatibile con quelle ammesse dalle norme urbanistiche di zona.

L'immobile denominato " fabbricato A", facente parte del complesso residenziale denominato "Consorzio Don Orione", veniva costruito sulla base di nulla osta edilizio del 24 luglio 1974, pratica Edilizia n. 2/74, (rilascio di abitabilità in data 7 novembre 1983 n. 4034 di prot.).

Non sono state eseguite variazioni rispetto a quanto da Nulla Osta e le schede catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

4) *determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima;*

Il valore di mercato degli immobili viene effettuato sulla base degli elementi ricavabili dal sopralluogo effettuato, applicando alle superfici nette dei locali coefficienti di valutazione in considerazione del loro stato manutentivo che si considera "discreto/sufficiente".

#### 1) Descrizione analitica dell'appartamento

##### **Ingresso:**

sup. utile interna mq. 8,20, altezza m. 2,80, pavimentato con piastrelle di ceramica, - locale con esposizione a ovest su balcone prospiciente spazio a giardino condominiale - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

##### **Soggiorno:**

sup. utile interna mq. 21,80, altezza m. 2,80, pavimentato con piastrelle di ceramica - locale con esposizione a est e nord, parzialmente su balcone prospiciente spazio condominiale a giardino - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

##### **Cucina:**

sup. utile interna mq. 9,20, altezza m. 2,80, pavimentato con piastrelle di ceramica, rivestimento in piastrelle di ceramica altezza m 2,08 - locale con esposizione dell'affaccio a ovest su giardino condominiale - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

*Le edicole  
-  
con  
K  
11*

**Disimpegno:**

sup. utile interna mq. 10,90, altezza m. 2,80, pavimentato con parquet a quadrotti - situato all'interno - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

**Ripostiglio:** sup. utile interna mq. 1,40, altezza m. 2,80, - situato all'interno - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

**Cameretta 1:** sup. utile interna mq. 12,00, altezza m. 2,80, pavimentato con parquet a quadrotti - esposizione a ovest con finestra prospiciente il giardino condominiale - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

**Cameretta 2:** sup. utile interna mq. 9,90, altezza m. 2,80, pavimentato con parquet a quadrotti - esposizione est su giardino condominiale - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

**Camera matrimoniale:**

sup. utile interna mq. 16,60, altezza m. 2,80, pavimentato con parquet a quadrotti - esposizione a est su giardino condominiale - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

**Bagno:**

sup. utile interna mq. 4,90, altezza m. 2,80, pavimentato con piastrelle di ceramica, rivestimento in ceramica h. m. 2,20 - esposizione a nord su giardino condominiale, apparecchi sanitari presenti: vasca, lavabo wc, bidet - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti.

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

**Lavanderia/bagno cieco:**

sup. utile netta mq. 6,50, altezza m. 2,80, pavimentato con piastrelle di ceramica e con rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza m. 1,65, Apparecchi sanitari presenti: lavabo, doccia, wc, bidet, attacco per lavatrice - condizioni di manutenzione: discrete/sufficienti.

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,95

**Balconi:**

sup. utile mq. 8,60, pavimentazione in piastrelle di ceramica antigeliva cm. 7,50 x cm. 15, protetti da ringhiera metallica a disegno semplice verniciata, con esposizione degli affacci: **a)** per quanto riguarda il balcone con accesso dal soggiorno a nord, a est ed a sud su giardino condominiale, **b)** per quanto riguarda il balcone con accesso dall'ingresso, a ovest su giardino condominiale - in discreto stato di manutenzione

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,50

**2) descrizione analitica della cantina**

L'unità immobiliare consiste in un ripostiglio al piano seminterrato con accesso dallo spazio a porticato ( a piloti) dal quale poi si accede all'atrio di ingresso della palazzina, la medesima ha una superficie lorda commerciale pari a mq. 5,50.

E' provvista di porta di ingresso in metallo verniciato, la altezza interna è di m. 2,16, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed il plafone sono intonacati, è presente un punto luce realizzato con canalina esterna,

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,50 ( rispetto all'unità abitativa)

**3) descrizione analitica del solaio al piano sottotetto:**

L'unità consiste in un vano accessibile dal corridoio comune, un vano destinato a ripostiglio con superficie lorda mq. 2,00, la altezza media è di m. 1,50, il ripostiglio è munito di portoncino di ingresso in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed il plafone non sono intonacati

Coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,25 ( rispetto all'unità abitativa)

**4) descrizione analitica dell'autorimessa:**

L'unità Immobiliare consiste in una autorimessa situata al piano seminterrato accessibile direttamente dal cortile esterno, essa presenta adeguato spazio di manovra.

La superficie catastale è di mq. 15,00, il pavimento è in battuto di cemento, la altezza interna risulta di m.2,50, pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, è esistente un punto luce realizzato con canalina esterna, la basculante di accesso è in lamiera verniciata, coefficiente utilizzato per la valutazione >>> 0,70 ( rispetto all'unità abitativa)

### Riepilogo superfici:

In totale la superficie netta calpestabile dell'appartamento ( escluso i balconi) risulta di mq. 101,40

la superficie dei due balconi di circa mq. 8,60

la superficie lorda della cantina di mq. 5,50

la superficie lorda del ripostiglio al piano sottotetto di mq. 2,00

la superficie della autorimessa di mq. 15,00

### **Consistenza**

La consistenza, come da rilievo effettuato in loco è pari a ( superficie al lordo dei muri interni e perimetrali)

- Abitazione mq. 111,54 ( mq. netti 101,40 + 10% per spessore murature )
- 2 balconi mq. 8,60
- cantina mq. 5,50
- solaio mq. 2,20
- autorimessa mq.15,00

### **Calcolo della superficie commerciale raggugiata**

Per il calcolo della superficie commerciale ( raggugiata ) si applicano i coefficienti specifici alle unità immobiliari, sopra esposti:

- Abitazione mq. 111,54 x coeff. 0,95 = mq. 105,96
- Balcone mq. 8,60 x coeff. 0,50 = mq. 4,30
- Cantina mq. 5,50 x coeff. 0,50 = mq. 2,75
- Solaio mq. 2,20 x coeff. 0,25 = mq. 0,55
- Autorimessa mq. 15,00 x coeff. 0,70 = mq. 10,50

**Totale superficie commerciale (ragguagliata) mq. 124,06** (mq. 113,56 per appartamento e pertinenze + mq. 10,50 per box)

*".....esponendo i criteri della stima;"*

Per la determinazione del valore di mercato del bene, effettuata con metodo analitico, il CTU ha esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ritenendo pertanto di esprimere la seguente valutazione che ha tenuto conto di:

- ubicazione dell'immobile;
- modalità ed epoca di costruzione;
- dotazione di impianti;
- tipologia edilizia;
- stato di conservazione;
- stato di manutenzione; (attuali condizioni degli immobili: appartamento e sue pertinenze e box)
- stato di fatto e di diritto dell'immobile
- l'entità delle superfici esterne,
- il livello di piano
- tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.
- stato di occupazione

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato assegnato un valore a metro quadrato a nuovo ricavato da indagine di mercato mediante le valutazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, riguardante il primo semestre anno 2018 per immobili della stessa tipologia, supportato anche dai valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto CTU.

Tali valori unitari certi, in quanto correnti, vengono poi moltiplicati per i coefficienti di merito o differenziazione di normale uso nelle operazioni di estimo urbano, così come solitamente riportati sui manuali di consulenza immobiliari.

Per unità ad uso abitativo della stessa tipologia è pari a €. 2.200,00 /mq., in all. 5 vengono evidenziate le quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

**Coefficienti di merito:**

caratteristiche posizione: semicentrale = 1,00;

caratteristiche ambientali intrinseche ( panoramicità, orientamento, luminosità): media 0,95

caratteristiche tecniche e funzionali: buone = 1,00

caratteristica tipologica : tipo civile = 0,95

stato di conservazione e manutenzione: discreto/sufficiente = 0,95

vetustà fisica: parziale manutenzione nel ventennio = 0,87

**Valore raggugliato**

€ 2.200,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 95 x 0,95 x 0,87 = €/mq. 1.641,00 (millesecentoquarantuno/00)

**VALUTAZIONE a METRO QUADRATO DELL'EDIFICATO**

- unità ad uso abitativo più accessori: mq. lordi mq. 124,06 x €/mq. 1.641,00 = **€ 203.582,46**  
(duecentotremilacinquecentottantadue/46)

**DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE**

Il valore commerciale pertanto sarà quello determinato analiticamente come sopra pari ad **€ 203.582,46** (duecentotremilacinquecentottantadue/46)

**DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO**

Il valore di realizzo sarà determinato per differenza tra il commerciale e l'importo determinato dal debito nei confronti del condominio a tutto il 30/11/2018: **€ 203.582,46 - € 22.519,03 = € 181.063,43** (centottantunomilazerosessantatre/43)

**DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO DECURTATO DEL 15%**

Per la determinazione del valore di realizzo decurtato del 15%, come abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di realizzo e l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed in considerazione dello stato occupativo degli immobili, si procederà come segue:

€ **181.063,43** x <sup>10 x</sup> -15% (€ 27.159,51) = € 153.903,92, che si arrotonda a **€ 153.900,00** (centocinquantatremilanovecento/00)

**RIEPILOGO:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

LOTTO A - quota intera	<b>€ 153.900,00</b>
LOTTO A - quota 1/2 propr. Sig. Tamborrino Domenico Orfeo	<b>€ 76.950,00</b>

5) dica se sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

6) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica con i relativi costi, gli enti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche"

**Premesso:**

- come la conformazione dell'immobile destinato ad abitazione si presenti con **unico** accesso dal pianerottolo condominiale,

- premesso come il suo sviluppo planimetrico si presenti verticalmente rispetto all'unico ingresso presente,

- premesso come i servizi igienici siano presenti al fondo del corridoio, posizionato centralmente all'immobile,

Fatte queste premesse il sottoscritto CTU, rispondendo al quesito esposto dal G.I., ritiene come non si possa effettuare una comoda divisione dell'appartamento con rispetto delle quote di proprietà dei dividendi, in punto evidenza come l'immobile, proprio per la sua conformazione planimetrica sia indivisibile pur effettuando onerose opere di modifica, **che comunque, mai porterebbero ad un risultato soddisfacente.**

**CONCLUSIONI**

Facendo riferimento a quanto sopra ampiamente esposto, il CTU espone le seguenti conclusioni:

1) il Valore degli immobili ( appartamento + accessori ed autorimessa situati in Comune di Buccinasco (MI) in via 1 Maggio n. 39, nello stato di fatto in cui si trovano ed al netto delle decurtazioni effettuate, é così determinato:

LOTTO A ( appartamento e pertinenze più autorimessa): valore di realizzo,

quota intera €. €. 153.900,00

LOTTO A - quota 1/2 propr. Sig. [REDACTED] €. 76.950,00

2) L'appartamento risulta, come sopra evidenziato : **indivisibile**

Evidenziando come i CTP e le parti non abbiano espresso osservazioni alla bozza loro inviata come da comunicazione ricevuta ( all. 10), ritenendo di avere adempiuto all'incarico assegnatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Alessandro Petrucci, il sottoscritto Arch. Dario Macchi, ringraziando per la fiducia accordatagli, rimette la seguente relazione che consiste di n. 19 pagine oltre n. 10 allegati:

- 1) documentazione fotografica
- 2) Ispezione ipotecaria sugli immobili
- 3) Copia atto di provenienza
- 4) Comunicazione Amministrazione con dettaglio spese condominiali
- 5) Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio ( Buccinasco)
- 6) Estratto di Mappa
- 7) Visure Catastali
- 8) N. 2 schede Catastali
- 9) stralcio P.G.T. con Norme di Attuazione
- 10) Comunicazione delle parti inerente la non necessitante loro osservazione alla bozza di perizia inviata.

Milano 12/12/2018

il CTU Arch. Dario Macchi

