

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 397/2017 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott.ssa Simona Caterbi

Creditore Procedente
Condominio Vignati 18 - Lotto 5
Via Vignati Cesare 18 - 20161 Milano -
C.F. 97367410152
in persona dell'amministratore pro-tempore **Andrea Scoccimarro**
con
l'Avv. Mariano Strano
C.F. STRMRN57S15E017L

Creditore non intervenuto
Banca Popolare di Milano S.p.A.
C.F. 00103200762

Creditore Procedente (nella procedura N.1464/2017 qui riunita)
BANCO BPM SPA
C.F. 09722490969
con
l'Avv. Croce Luigi
C.F. CRCLGU68B23F205Y

Esecutati
Sig. **[REDACTED]**
C.F. **[REDACTED]**
residente in Via Vignati Cesare n.18 - 20161 Milano -
Sig. **[REDACTED]**
C.F. **[REDACTED]**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 29/05/2017
data di giuramento: 13/06/2017
data prossima udienza: 23/01/2018
data proroga udienza 60 gg: 29/12/2017
data proroga udienza 60 gg: 17/03/2018
data udienza: 23/05/2018



INDICE:

SCHEDA DI SINTESI.....	3
0 - PREMessa.....	4
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	4
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	6
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
5- STATO DI POSSESSO.....	9
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
7.2 - Regolarità edilizia del bene executato.....	11
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	13
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	14
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	15
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	16
Allegati.....	17



SCHEMA DI SINTESI (vedere approfondimento pagg. 15-16 del presente rapporto di stima)

**Bene immobile sito in Milano,
Via Vignati Cesare, 18
Lotto 5**

Creditore procedente: **Condominio Vignati 18 - Lotto 5**

Creditore iscritto non intervenuto: **Banca Popolare di Milano S.p.A. - 00103200762**

Creditore procedente nella procedura N.1464/2017 qui riunita: **Banco BPM S.p.A. - 09722490969**

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE

Totale superficie <u>calpestabile</u> interna	50,20 mq
Totale Balconi/Verande esterne superficie <u>calpestabile</u>	2,70 mq
Totale superficie <u>commerciale</u>	59,68 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: sintetico comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia.

- Ministero delle Finanze. Agenzia del Territorio: immobile di tipo economico da ristrutturare:

960,00 - 1.300,00 €/mq

- Rilevamento prezzi tramite rete internet per soluzioni ristrutturate e/o abitabili:

1.900,00 - 2.900,00 €/mq

- **Valore immobile stimato** 1.200,00 x 59,68 mq = **71.616,00 €**

Definizione valore immobile a base d'asta

- Stima dell'immobile 71.616,00 €

- Detrazione spese per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (10%) - 7.161,60 €

- Detrazione spese condominiali da marzo 2016/a marzo 2018 - 6.699,02 €

- **Totale** 57.755,38 €

- **Valore immobile arrotondato - base d'asta** 57.750,00 €



o - PREMESSA

Con ordinanza in data 29/05/2017 dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simona Caterbi veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 13/06/2017 la sottoscritta si impegnava ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio in data 25/07/2017 alle ore 10.30, attraverso un sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Via Vignati 18, Milano.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., anche la Dott.ssa Elisa Ravera, nel ruolo di custode giudiziario, la [REDACTED] e [REDACTED] attualmente residenti nell'appartamento.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti dell'appartamento ed è stato effettuato un rilievo geometrico degli spazi.

La [REDACTED] in questa occasione ha esposto la documentazione inerente all'appartamento, nello specifico: copia del Contratto di Compravendita Immobiliare avvenuto tra il [REDACTED] e i proprietari di [REDACTED] e dell'altro [REDACTED] stipulato in data 04/07/2006; copia del Contratto di Locazione ad Uso Abitativo stipulato tra il proprietario per [REDACTED] e il locatore [REDACTED] stipulato in data 16/11/2015 e della durata di quattro anni (dal 1/12/2015 al 30/11/2019).

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visura storica dell'immobile con la relativa pianta catastale
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Visura dell'immobile e degli atti di fabbrica relativi all'immobile
- Richiesta di eventuali pratiche edilizie depositate relative all'immobile in oggetto
- Certificati di stato di famiglia



- Certificazione Energetica
- Dichiarazione di conformità degli impianti
- Spese condominiali gravanti sull'immobile

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dalla documentazione agli atti, verificata nel sopralluogo e nelle diverse documentazioni ottenute, si rileva proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo identificata in:

- Toponomastica comunale: Via Vignati Cesare 18; piano T; - 20161 Milano (MI) -
- Catasto fabbricati del Comune di Milano (MI): Foglio 71, particella 135, subalterno 5, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 3,5, rendita Euro 397,67. (allegato 1).

Appartamento composto da: disimpegno ingresso, cucina abitabile, soggiorno con affaccio su balcone a loggia, camera matrimoniale, bagno.

L'immobile risulta attualmente essere occupato dalla famiglia locataria con regolare contratto:

il [REDACTED], la [REDACTED] e i [REDACTED]

Superficie Lorda interna: 59 mq (escluso il balcone/loggia esterna).

- Coerenze:

Appartamento: Sito nello stabile "5° Lotto"¹ all'interno del comprensorio condominiale di Via Vignati 18, l'appartamento si trova al piano rialzato (sopraelevato dal livello stradale tramite una scala di 7 alzate).

Dalla planimetria catastale (allegato 2) si evince che l'appartamento è libero su tre lati, ha pertanto affacci finestrati verso nord-ovest; ovest; sud-est, tutte insistenti su zone di parti comuni. Ad est confina con due altre unità abitative.

Vano accessorio cantina + garage: non presenti.

1 - All'archivio storico "Lotto 4" vedasi capitolo 7.2 a pag. 11 del seguente rapporto di stima del compendio immobiliare.



3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel comune di Milano, situata nella zona nord di Milano, nel quartiere Affori, in zona sismica Z3₂ (aerofotogrammetrico allegato 3).

L'appartamento in questione si trova all'interno di un fabbricato facente parte di un comprensorio di edifici residenziali coevi; dall'archivio storico emerge che il comprensorio è costituito da 6 lotti residenziali.

Si evidenzia una discrepanza nella nomenclatura del Lotto in questione, in quanto dalle carte storiche archiviate presso la Cittadella degli Archivi in via Gregorovius 15, il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente perizia risulta essere indicato come Lotto numero 4, anziché 5 come da targhetta esposta sul fabbricato stesso e dalle documentazioni agli atti (allegato 4; vedere capitolo 7.2 pag. 11).

L'edificio è costituito da sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato; il piano terra è rialzato rispetto al piano stradale da una rampa costituita da 7 alzate.

Nello stabile è presente anche un corpo ascensore.

L'ingresso di Via Vignati corrisponde al civico 18 ed è costituito da un portoncino con citofono su fronte strada, coperto da tettoia in cemento. A fianco un cancello per passo carrabile, apribile con automatismo.

Sul fronte Via Vignati il complesso è delimitato con recinzione metallica, come anche verso la Via Scialoia.

Il portone d'ingresso al fabbricato è in alluminio anodizzato, con anta a due luci, più vasistas vetrata superiore.

La facciata esterna è costituita da una prima fascia rivestita in piastrelle di pietra a marcare il piano rialzato, mentre la restante parte dell'edificio è rivestita in klinker scuri a vista.

Il lato dell'edificio volto verso Via Vignati non presenta balconi, ma solamente aperture finestrate di dimensioni varie, mentre i lati est ed ovest presentano piccoli balconi loggiati ad ogni piano, il lato sud lunghe balconate dal primo piano a salire.

Attraverso un esame agli atti di fabbrica emerge come lo stabile (progettato negli anni '50 e costruito intorno al 1960) sia stato progettato con strutture in cemento armato e laterizio



armato, la copertura a terrazzo con asfalto e strati di cartonfeltro bitumato, le tubature per le acque chiare e lorde in ghisa, mentre per i pluviali in materiale eternit (allegato 5). Pluviali presumibilmente inseriti all'interno del muro perimetrale, in quanto non compaiono visibilmente in facciata (in facciata compare solo la distribuzione del gas ai vari appartamenti).

Lo stabile si trova all'interno del tessuto urbano consolidato di recente formazione (TRF - art.2.1 del Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione), in ambito contraddistinto come tessuto di rinnovamento urbano (art. 17.2).

Oltre ad essere situato vicino ad un punto strategico infrastrutturale, vicino allo svincolo autostradale di Cormano e inserito tra l'ingresso Affori Centro e quello di Derdano della linea 3 della metropolitana, il complesso è inserito territorialmente in prossimità di corridoi ecologici locali e di connessione al sistema urbano del verde con il Parco delle Favole e il parco regionale di Milano Nord.

Il complesso non rientra all'interno di aree di interesse o di vincoli particolari; si riscontra solamente di essere in prossimità di cave estrattive ormai cessate (allegato 6).

4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di perizia consiste in un appartamento sito al piano terra rialzato, interno n. 5, composto da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, bagno ed un balcone a loggia con accesso dal soggiorno e con un affaccio diretto dal bagno.

L'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella planimetria (allegato 7), presenta affacci rivolti su tre lati dell'edificio: nord-ovest, ovest, sud-est.

All'appartamento si accede tramite una porta di ingresso impiallacciata legno, priva di maniglia all'esterno e che presenta all'interno alcuni segni di danneggiamento (vedere documentazione fotografica in allegato).

L'ingresso in marmette di graniglia 20x20 cm funge da disimpegno alle varie aree dell'appartamento alle quali si accede tramite porte di fattura e materiali diversi.



Da una porta impiallacciata legno con vetri, si accede al soggiorno. Questo è rivestito a pavimento con marmette 25x25 cm di graniglia a grana grossa. Il locale soggiorno è dotato di una porta finestra a 3 ante con affaccio sul loggiato (ad ovest) e una finestra con affaccio verso Via Vignati (nord-ovest).

Alla camera matrimoniale si accede tramite una porta in legno e vetro, al bagno tramite una porta a soffietto bianca, così come per l'accesso alla cucina.

Le pavimentazioni si differenziano sempre anche per questi ambienti: marmette di graniglia beige per la camera matrimoniale da 20x20 cm, piastrelle in ceramica bianca 20x20 cm per il bagno e piastrelle in ceramica beige da 30x20 cm in cucina. Il balcone presenta un rivestimento a pavimento in klinker.

Il bagno è rivestito in piastrelle per tutto il suo perimetro fino ad un'altezza di 200 cm.

L'altezza dei locali è di 311 cm, tranne al di sotto della trave passante tra soggiorno e cucina, dove l'altezza risulta 291 cm.

I serramenti sono in alluminio laccato bianco con specchiature in vetrocamera. Le tapparelle in metallo si impacchettano all'interno di cassonetti interni. Due finestre, quella in camera sul lato sud e quella del bagno, presentano delle grate antieffrazione, non presenti sulle finestre lato nord e sulla porta finestra in balcone.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, all'interno dell'appartamento sono presenti radiatori in ghisa in ogni stanza, nello specifico: in soggiorno un radiatore in ghisa a 12 elementi, in camera un radiatore in ghisa a 10 elementi, in cucina a 5 ed in bagno a 7 elementi. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore per ogni termosifone presente, tranne in quello della cucina che ne è sprovvisto.

Le pareti, in intonaco civile, presentano alcuni danneggiamenti e passaggi di cavi/tubazioni a vista.

Risulta rilevante evidenziare come la situazione relativa all'impianto elettrico/idraulico e gas debba essere necessariamente sanata, in quanto sono presenti rilevanti anomalie di esecuzione e manutenzione, come si può evincere da alcune delle fotografie allegate.

Non tutti i cavi elettrici si presentano sottotraccia. E' presente un quadro elettrico, posto all'ingresso sopra il contatore.



Anche l'impianto gas si presenta a vista sia nel collegamento con la caldaia per l'acqua calda sanitaria, che nel collegamento con l'impianto a gas della cucina stessa (allegato 8). Il contatore del gas è presente nel locale cucina collegato al montante di distribuzione esterna presente in facciata (allegato 9). Vicino al contatore si trova la caldaia acs che si presenta in uno stato di manutenzione non adeguato; la caldaia esala i fumi su una colonna di estrazione che si presume essere interna alla muratura di facciata dell'edificio (allegato 10).

In facciata è presente un foro di aerazione per il locale cucina, che risulta essere chiuso all'interno. E' presente un foro di ventilazione naturale sul vetro della finestra cucina.

Il bagno presenta lavabo, wc e vasca. Gran parte delle tubazioni idrauliche sono fuori traccia. La lavatrice è stata posizionata nella loggia esterna, tramite un collegamento con l'impianto idrico ed elettrico presente in bagno e passante attraverso il muro esterno.

5- STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di 1/2 proprietà del signor [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in Via Cesare Vignati 18 e dell'altro 1/2 del Signor [REDACTED] C.F. [REDACTED] ad oggi cancellato dall'ufficio dell'Anagrafe di Milano per irreperibilità ai sensi dell'art.11 D.P.R. n.223/89 - con atto di compravendita repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] (allegato 11).

Il signor [REDACTED] agli uffici dell'anagrafe attualmente risulta essere ancora celibe. Si rende noto, come in ogni caso definito nell'atto di pignoramento immobiliare del 16/02/2017 (con registro particolare 12345 - registro generale 18482 17/03/2017), della possibilità per i proprietari di depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Milano, fino al giorno dell'udienza, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli affittuari: il signor [REDACTED] la [REDACTED] e i [REDACTED] con regolare contratto stipulato in data 16/11/2015 e della durata di quattro anni (dal 1/12/2015 al 30/11/2019).



Come si evince dalla relazione della Dott.ssa Ravera, è stata depositata la disdetta del rinnovo del contratto di locazione (allegato 12).

6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipocatastale è stato possibile considerare l'exkursus di proprietà dell'immobile.

Dall'analisi effettuata dal custode, la Dott.ssa Elisa Ravera ³, è stata rilevata una mancanza della continuità delle trascrizioni; non sono state eseguite trascrizioni di accettazione di eredità (espressa, tacita o automatica) nei passaggi per mortis che riporto sotto per evidenza:

- trascrizione accettazione (espressa, tacita o automatica) in capo alla sig.ra [redacted] ed al sig. [redacted] per la quota di 1\2 ciascuno in successione al sig. [redacted]

- trascrizione accettazione (espressa, tacita o automatica) in capo al sig. [redacted] per la quota di 1\2 ciascuno in successione alla sig.ra [redacted]

Gli attuali proprietari in data 05/07/2006 ricevevano l'immobile in forza di acquisto (tramite ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario) dal signor [redacted] proprietario 1/1 in successione legittima della parte della 1/2 proprietà, in morte della madre [redacted] deceduta il 30/03/ [redacted]. Entrambi erano infatti precedentemente divenuti proprietari in successione legittima in morte del [redacted], deceduto in data 28/12/ [redacted].

L'immobile era stato acquistato da parte del solo [redacted] dalla [redacted] con sede a Milano con atto 25 maggio 1970 N. [redacted] registrato a Milano il 29.05.1970, N. [redacted] Serie [redacted] e trascritto a Milano il 5.6.1970 con N. [redacted].

³ - Informativa in merito alla mancanza delle continuità delle trascrizioni dell' 08/08/2017.



7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Oneri di natura condominiale:

Sull'immobile gravano spese condominiali riguardanti spese di proprietà, di gestione, di acqua potabile, di riscaldamento, di manutenzione e gestione + varie.

Gli importi pervenuti dall'amministrazione condominiale Studio Scoccimarro sono relativi ai bienni 2015/2016, 2016/2017 e 2017/2018 ma vengono presi in esame solo i contributi relativi all'anno condominiale in corso e a quello precedente ⁴ (allegato 13):

- Spese relative da marzo 2016 a marzo 2018 interne alla gestione 2015/2019	1.315,30 €
- Spese relative alla gestione da aprile 2016 a marzo 2017:	2.667,12 €
- Spese relative alla gestione da aprile 2017 a marzo 2018	2.716,60 €
Totale debito condominiale marzo 2016/marzo 2018:	<u>6.699,02 €</u>

L'immobile risulta locato con regolare contratto d'affitto fino alla data del 30/11/2019.

7.2 - Regolarità edilizia del bene eseguito

Conformità urbanistico-edilizia: Difformità nell'individuazione del lotto.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano per l'immobile sito in Via Cesare Vignati 18.

Agli atti è emerso come l'appartamento sia in realtà inserito all'interno del Lotto n. 4 e non del Lotto n. 5 come indicato in tutte le documentazioni depositate e all'intestazione dei documenti relativi all'appartamento e allo stabile in cui è inserito (allegato 14).



⁴ - Art. 63, Disp. Att. Cod. civ.: "1. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. 2. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."



Molti documenti depositati in Comune risultano danneggiati ed in parte illeggibili, ma chiara è la sagoma dell'edificio confrontabile anche dall'attuale aerofotogrammetrico.

Nella piantina allegata, sia in quella sbiadita dove compare il numero dello stabile in cartiglio (allegato 15), sia in altre piantine generiche (allegato 16), è individuabile la divisione degli spazi interni dell'appartamento, così come si mostrano attualmente nello stato di fatto.

In allegato anche la documentazione in cui compare l'edificio 4 a 7 piani fuori terra, l'edificio 5 a 4 piani fuori terra e con sagome ben distinguibili (allegato 17).

La ricerca ha definito anche che non sono state depositate pratiche edilizie comunali tra il periodo 2006/2018, (allegato 18), considerando che la compravendita a favore dei sig.ri 
 è stata stipulata davanti alla presenza di un notaio a luglio del 2006.

Conformità catastale:

Dal confronto tra la pianta catastale depositata in data 10/02/1960 e lo stato dei luoghi, esaminati in fase di sopralluogo, si è potuto appurare di non esserci difformità rilevanti.



8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

Iscrizioni:

a- Iscrizione contro:

Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted] del 05/07/ [redacted] Immobili siti in Milano (MI).

Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario per un capitale di 183.000,00 € di durata 30 anni.

A favore: BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA (01848410039)

Contro: [redacted]

Contro: [redacted]

Trascrizioni:

a- Trascrizione contro:

Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted] del 06/09/ [redacted]

Atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione.

A favore: [redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

b- Trascrizione contro:

Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted] del 05/07/ [redacted]

A favore: [redacted]

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

c- Trascrizione contro:

Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted] del 30/08/ [redacted]

Atto per causa di morte datata al 30/03/ [redacted] Certificato di denunciata successione.



A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

d- Trascrizione contro:

Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] del 17/03/ [REDACTED]

Verbale di Pignoramento Immobili

A favore: Condominio Vignati 18 - Lotto 5 (97367410152)

Contro: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Dalle informazioni reperite tramite l'amministrazione condominiale Studio Scoccimarro, l'appartamento risultava già essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (Classe Energetica Eph: G), in quanto nel 2015 era stato predisposto un ACE cumulativo per parte degli appartamenti del condominio, dal subalterno 3 al subalterno 21 e dal subalterno 24 al subalterno 47, con codice identificativo 15146 - 005518/15 del 26/02/2015 e con periodo di validità fino al 26/02/2025 (allegato 19).

Oltre all'acquisizione di questa certificazione, il sottoscritto CTU ha richiesto anche la Dichiarazione di Conformità dell'impianto di riscaldamento ai sensi del DM 37/08, predisposto e sottoscritto dalla Ditta Caldaie Ravasio s.r.l. in merito alla sostituzione caldaia esistente con nuova premiscelata, realizzazione di canna fumaria acciaio monoparete diametro 200 mm, realizzazione di impianto elettrico di centrale termica in data 01/09/2014. (allegato 20).



10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare è stata oggetto di rilievi di verifica dimensionale, a seguito dei quali si evidenziano i seguenti dati:

Superficie calpestabile:

- Ingresso disimpegno	4,10 mq
- Soggiorno	17,80 mq
- Cucina	9,00 mq
- Camera da letto matrimoniale	15,90 mq
- Bagno	3,40 mq

Totale superficie calpestabile interna	50,20 mq
---	-----------------

Balcone ovest superficie calpestabile	2,70 mq
---------------------------------------	---------

Superficie commerciale immobile ⁵:

- Unità immobiliare (superficie comprensiva delle parti perimetrali ⁶)	59,00 mq
- Balconi/Loggia ⁷ (2,70 mq x 0,25)	0,68 mq

Totale superficie commerciale	59,68 mq
--------------------------------------	-----------------

⁵ - redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Agenzia delle Entrate.

⁶ - considerando al 100% i muri perimetrali, mentre al 50% i muri perimetrali in comunione.



11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: sintetico comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia.

Applicazione del valore medio commerciale per mq:

- Ministero delle Finanze. Agenzia del Territorio: immobile di tipo economico da ristrutturare:

960,00 - 1.300,00 €/mq

- Rilevamento prezzi tramite rete internet per soluzioni ristrutturate e/o abitabili:

1.900,00 - 2.900,00 €/mq

- Valore immobile stimato $1.200,00 \times 59,68 \text{ mq} = 71.616,00 \text{ €}$

Definizione valore immobile a base d'asta

- Stima dell'immobile 71.616,00 €

- Detrazione spese per assenza di garanzia per vizi occulti,
nonché di eventuali oneri gravanti sul bene
e non espressamente considerati (10%)

- 7.161,60 €

- Detrazione spese condominiali da marzo 2016/a marzo 2018

- 6.699,02 €

- Totale

57.755,38 €

- Valore immobile arrotondato - base d'asta

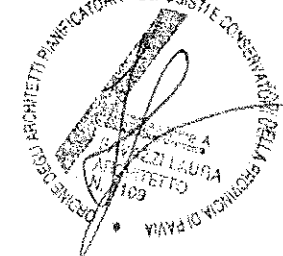
57.750,00 €

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Milano, 22 aprile 2018

Il Tecnico Incaricato

Architetto Laura Favazzi



Allegati:

- Rilievo fotografico (pagg. 18 - 24)

allegato 1- Certificato storico per immobile e visura per soggetti

allegato 2- Planimetria Catastale

allegato 3- Aerofotogrammetrico (cerchiato di rosso il condominio, del quale l'appartamento oggetto di perizia fa parte)

allegato 4-Targhetta esterna Lotto 5

allegato 5- Archivio storico: descrizione sommaria delle opere dello stabile

allegato 6- Vincoli amministrativi per difesa del suolo (cerchiato di rosso il condominio del quale l'appartamento oggetto di perizia fa parte)

allegato 7- Appartamento oggetto di pignoramento - stato dei luoghi

allegato 8- Contatore gas

allegato 9- Colonna esterna distribuzione gas

allegato 10- Caldaia per acs - come si presenta

allegato 11- Certificato Stato di Famiglia dei due proprietari

allegato 12- Disdetta rinnovo affitto

allegato 13- Spese Condominiali insolute

allegato 14- Archivio storico: planimetria lotti

allegato 15- Archivio storico: planimetria immobile oggetto di perizia (Lotto 4)

allegato 16- Archivio storico: planimetria e prospetti verso sud est ed est

allegato 17- Archivio storico: differenze Lotto 4 e Lotto 5 (piani diversi)

allegato 18- Richiesta presenza pratiche edilizie on-line

allegato 19- Ape cumulativo

allegato 20- Dichiarazione conformità impianti

