



Tribunale Ordinario di Milano  
Sezione Esecuzioni  
R.G.E. N. 906/2013  
G.E. Dott.ssa Scirpo

Promossa da : Condominio di via Ugoni n. 16 Milano

C.F. 97368540155

Avv. Glauco Maria Brandone, Milano via Maria Teresa n. 11

Contro :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

MEMORIA DEL C.T.U. ING. FERDINANDO DIMARCA

Indice argomenti trattati:

- 1) Titolo di provenienza del bene al debitore
- 2) Avviso inizio operazioni peritali
- 3) Identificazione del bene
- 4) Sommaria descrizione del bene
- 5) Stato di possesso dell'immobile
- 6) Verifica esistenza formalità, vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente
- 7) Verifica esistenza formalità, vincoli e/o oneri non opponibili all'acquirente
- 8) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene
- 9) Verifica deposito documentazione inerente le dispersioni energetiche del bene
- 10) Stima del valore dell'immobile

Riepilogo dati principali:

Dati catastali dell'immobile	Fg. 131 Particella 343 Subalterni 3
Proprietà	[REDACTED] per intero
Stato dell'immobile	Occupato dalla ex moglie
Valore dell'immobile libero	€ 220.570,00
Valore dell'immobile occupato	€ 77.200,00



Il sottoscritto C.T.U. Ing. Ferdinando Dimarca, risponde al quesito ricevuto dal G.E. Dott.ssa Scirpo articolando la risposta nei punti così come evidenziati nel quesito stesso.

- 1) *"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore."*

Con atto di rettifica e divisione del 30/06/1999 n. Rep. 106880, in autentica Dott. Alfredo Aquaro, Notaio in Milano, trascritto in Milano in data 26/07/1999 ai numeri 41291/27789, il debitore acquisiva la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (All. n. 01 - Titolo di proprietà) nelle seguenti quote:

- 4/6 in piena proprietà;
- 2/6 in nuda proprietà per usufrutto parziale del Signor [REDACTED]

Quest'ultimo è deceduto in data 17/09/2011 a Marsiglia e pertanto ad oggi il Signor [REDACTED] è proprietario dell'intero bene.

Oggetto della compravendita è un appartamento posto ai piani secondo e terzo, composto da tre locali e servizi al piano secondo e locale pluriuso, cucina e terrazzi al piano terzo.

L'immobile è sito in Comune di Milano, via Ugoni n. 16, ed è censito al N.C.E.U. al foglio n. 131 particella n. 343 subalterno n. 3 categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale 813,42 €. (All. n. 03 - Visure catastali).

- 2) *"Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile. Provveda ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno."*

Con raccomandata AR del 21/09/2015 (All. n. 04 - Comunicazione alle parti) si trasmetteva

- al [REDACTED] ed anche presso la cancelleria del Tribunale di Milano;
- alla [REDACTED];
- a Condominio di via Ugoni n. 16 Milano (C.F. 97368540155) tramite pec c/o Avvocato Bruno Moltrasio, via E. Besana n. 11 20122 Milano [brunoclaudio.moltrasio@cert.ordineavvocatimilano.it](mailto:brunoclaudio.moltrasio@cert.ordineavvocatimilano.it) (all'epoca procuratore dell'esecutato);

copia della nomina a C.T.U. del sottoscritto Ing. Ferdinando Dimarca e si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 07/10/2015 alle ore 10.30 presso l'immobile sito in Milano via Ugoni n. 16 (All. n. 04 - Comunicazione alle parti).

- 3) *"Provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti."*

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento posto ai piani secondo e terzo, composto da tre locali e servizi al piano secondo e locale pluriuso, cucina e terrazzi al piano terzo.

L'immobile è sito in Comune di Milano, via Ugoni n. 16, ed è censito al N.C.E.U. al foglio n. 131 particella n. 343 subalterno n. 3 categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale 813,42 €. (All. n. 03 - Visure catastali).

Le coerenze dei locali a piano secondo sono:

- prospetto su via Ugoni;
- altra unità immobiliare;
- vano scala comune;
- prospetto su area di proprietà esclusiva di altra unità immobiliare;
- mappale 433.

Le coerenze dei locali a piano terzo sono:

- prospetto su via Ugoni;
- mappali 543 e 344;
- prospetto su area di proprietà esclusiva di altra unità immobiliare;
- mappale 433.

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda All. n. 05 - Atto Pignoramento e All. n. 02 - Ispezione ipotecaria):  
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 4430 del 05/03/2013, trascritto in data 18/04/2013 ai numeri 19774/14473 a favore di Condominio di via Ugoni n. 16 Milano (C.F. 97368540155) ed a carico del Signor

Il pignoramento riguarda l'intero bene.

Estremi dell'atto di provenienza:

Atto di rettifica e divisione del 30/06/1999 n. Rep. 106880, in autentica Dott. Alfredo Aquaro, Notaio in Milano, trascritto in Milano in data 26/07/1999 ai numeri 41291/27789. Con detto atto il debitore acquisiva la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (All. n. 01 - Titolo di proprietà) nelle seguenti quote:

- 4/6 in piena proprietà;
- 2/6 in nuda proprietà per usufrutto parziale del Signor

Quest'ultimo è deceduto in data 17/09/2011 a Marsiglia e pertanto ad oggi il Signor è proprietario dell'intero bene.

La visura storica attuale (All. n. 03 - Visure catastali) non risulta allineata per le volture catastali non eseguite di cui all'atto rep. n. 9878 del 14/10/1980 Notaio Franco Sala registrato a Milano il 28/10/1980 al n. 51404 (All. n. 01 - Titolo di proprietà), dei successivi atti e della riunione dell'usufrutto per il decesso del Sig.

4) *"Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene."*

In data 07/10/2015 (All. n. 06 - Verbale del sopralluogo e All. n. 07 - Rilievo fotografico) il C.T.U. effettuava il sopralluogo all'immobile esecutato.

Trattasi di un alloggio posto al secondo piano ed al piano sottotetto di un piccolo condominio che ricade in un comparto di media periferia milanese con vocazione prevalente residenziale.

L'edificio si presenta in buone condizioni. Il cortile interno non fa parte del condominio ed appartiene a terzi come da dichiarazione della Sig.ra presente al sopralluogo.

L'edificio è realizzato in struttura in c.a., murature perimetrali portanti in mattoni e tetto a due falde in struttura di legno. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano rialzato, al piano sottotetto ed al piano seminterrato (che si sviluppa per circa un terzo della superficie occupata dell'immobile) nel quale sono presenti due vani comuni condominiali e il locale centrale termica.

L'edificio non è dotato di ascensore.

Al secondo piano al quale si accede da porta blindata si trovano un disimpegno/corridoio dal quale si accede a tre camere e ad un bagno. Da una delle tre camere adibita a camera da letto matrimoniale, dotata di balcone, si accede ad un secondo bagno padronale. Dal disimpegno, tramite una scala interna a due rampe



con interposto pianerottolo, si accede al piano sottotetto. Il sottotetto è adibito ad angolo cucina e soggiorno pranzo oltre ad un ripostiglio sottofalda ed un terrazzo.

L'impianto centralizzato di riscaldamento è stato abbandonato e sostituito da un impianto autonomo. Non tutti i radiatori esistenti prima della trasformazione sono stati collegati; non lo sono uno del sottotetto e quello al secondo piano della camera adiacente all'ingresso e quello del bagno principale. La caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento, che riscalda tutti i locali eccetto quelli sopraccitati, è posta in cucina ed eroga anche l'acqua sanitaria della stessa cucina. Una seconda caldaia per uso sanitario è posta nel bagno padronale e alimenta i due bagni. L'impianto di riscaldamento e quelli idrici del bagno principale furono eseguiti nel corso della ristrutturazione realizzata prima del Novembre 1989. Al piano sottotetto e nelle due camere riscaldate del secondo piano sono stati installati due impianti di raffrescamento estivo. Essi non sono dotati di certificato di conformità in base alla legge 46/90 e s.m.i.. Le murature perimetrali non risultano coibentate mentre lo è il tetto a falde che presenta una coibentazione di 6 cm di spessore.

Il contatore del gas si trova nel ripostiglio del disimpegno al secondo piano. Quello elettrico si trova, secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] nel vano comune del seminterrato. L'abitazione è dotata di citofono.

Le finiture sono di media qualità, le pareti e i plafoni sono tinteggiati, le falde di copertura del tetto sono rivestite con carta da parati, i pavimenti sono in moquette al secondo piano e in parquet prefinito (tipo Ikea) nel sottotetto. I bagni sono in piastrelle monocottura 25x25 cm nel bagno principale e 20x20 in quello padronale. I rivestimenti ceramici sono realizzati con piastrelle 35x35 cm con altezza 2,48 m nel bagno principale e 20x20 cm con altezza 2,8 m nel bagno padronale. Il rivestimento ceramico è presente nell'angolo cottura del sottotetto ed è realizzato con piastrelle 15x5 cm poste a tutt'altezza. Il terrazzo del sottotetto e quello del secondo piano lato cortile presentano pavimenti ceramici. I serramenti del secondo piano sono in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica, il serramento del sottotetto è in alluminio con vetrocamera. Nella falda lato cortile del tetto sono presenti dei lucernari in legno dotati di vetrocamera. Dalla copertura filtra in più parti acqua piovana come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED]. Il bagno principale presenta il pavimento rialzato per cui l'altezza interna è 2,87 m. Lo scarico fognario di questo bagno è collegato al pluviale esterno come si evince dalla foto n. 41 (All. n. 07 - Rilievo fotografico). Si rileva l'irregolarità di tale collegamento che deve essere modificato. L'altezza interna dei locali del secondo piano è 3,00 m; quella del colmo dei locali del sottotetto è 2,60 m mentre le altezze interne lungo i lati perimetrali sono variabili, su lato strada da 1,14 m a 1,70 m lungo il muro e 2,60 m lungo il serramento, mentre sull'altro lato 1,90 m nella zona cucina e da 1,0 m a 1,3 m nella zona soggiorno. Pertanto non è rispettata la condizione di altezza media ponderale minima pari a 2,40 m richiesta dall'art. 63 comma 6 della L.R. n. 12/05 e s.m.i. nei casi di intervento di recupero del sottotetto ai fini abitativi come si evince dalla scheda di calcolo allegata (All. n. 13 - Calcolo altezza media ponderale). Ne consegue che i locali del sottotetto non posseggono il requisito di abitabilità. In cucina non è installata l'apertura di areazione per la presenza di fiamma libera. I sanitari e le rubinetterie sono in condizioni medie.

- 5) *"Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualm ente in corso per il rilascio."*

Agli atti il Signor [REDACTED] risulta titolare della proprietà dell'immobile esecutato (All. n. 01 - Titolo di proprietà).

L'immobile, come da certificato notarile in atti, risulta con provvedimento del Tribunale di Milano in data 28/05/1999 n. 1662 di Rep., trascritto a Milano 1 in data 02/08/1999 ai nn. 43914/29501, assegnato in uso al coniuge separato del debitore esecutato Signor [REDACTED] ivi residente.

Si allega al riguardo il verbale del 15/02/2000 n. 1680 e il decreto di omologazione n. 1680 del 26/05/2000 (All. n. 12 - Assegnazione in uso). Assegnazione in uso). La data della sentenza di assegnazione dell'immobile al coniuge è antecedente alla data del pignoramento. Pertanto, considerato anche che il provvedimento risulta trascritto nei registri immobiliari, l'immobile deve ritenersi occupato in caso di vendita

anche per un periodo superiore a nove anni a far tempo dal provvedimento giudiziale di assegnazione ( sentenza Cassazione n. 28229 18/12/2013).

Si è verificato presso l'Agenzia delle Entrate (All. n. 08 – Contratti di affitto) che non sussistono contratti di locazione per immobile oggetto della presente.

- 6) *“Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione).*

Dalle verifiche espletate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di Milano si è rilevato che non esistono asservimenti volumetrici o diritti di prelazione sull'immobile e non esiste capacità volumetrica residua rispetto a quella già realizzata.

L'immobile, come da certificato notarile in atti, risulta con provvedimento del Tribunale di Milano in data 28/05/1999 n. 1662 di Rep., trascritto a Milano 1 in data 02/08/1999 ai nn. 43914/29501, assegnato in uso al coniuge separato del debitore esecutato Signora [REDACTED] ivi residente. Si allega al riguardo il verbale del 15/02/2000 n. 1680 e il decreto di omologazione n. 1680 del 26/05/2000 (All. n. 12 – Assegnazione in uso). Assegnazione in uso). La data della sentenza di assegnazione dell'immobile al coniuge è antecedente alla data del pignoramento. Pertanto, considerato anche che il provvedimento risulta trascritto nei registri immobiliari, l'immobile deve ritenersi occupato in caso di vendita anche per un periodo superiore a nove anni a far tempo dal provvedimento giudiziale di assegnazione ( sentenza Cassazione n. 28229 18/12/2013).

- 7) *“Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.”*

Ipoteca Giudiziale dell'importo di € 9.302,66 derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 16/09/2010 ai numeri 55843/11738 rep. 8739/2010 del 03/02/2010 a favore del Condominio di via Ugoni n. 16 Milano e contro la Sig.ra [REDACTED] con la precisazione che detta ipoteca comprende altri beni estranei alla procedura (All. n. 02 – Ispezione ipotecaria);

Ipoteca Giudiziale dell'importo di € 14.655,03 derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 16/09/2010 ai numeri 55844/11739 rep. 8738/2010 del 03/02/2010 a favore del Condominio di via Ugoni n. 16 Milano e contro il debitore esecutato con la precisazione che detta ipoteca comprende altri beni estranei alla procedura (All. n. 02 – Ispezione ipotecaria);

**Estremi dell'atto di pignoramento** (si veda All. n. 05 – Atto Pignoramento e All. n. 02 – Ispezione ipotecaria):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 4430 del 05/03/2013, trascritto in data 18/04/2013 ai numeri 19774/14473 a favore di Condominio di via Ugoni n. 16 Milano (C.F. 97368540155) ed a carico del Signor [REDACTED]

**Il pignoramento riguarda l'intero bene.**

- 8) *"Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità in base alle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'art. 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967."*

Dal portale web del Comune di Milano "Pratiche edilizie online" il C.T.U. ha potuto verificare che per l'immobile di via Ugoni n. 16 sono state presentate al Comune di Milano le seguenti pratiche edilizie:

- Interventi Minori : pratica 9694/2011 per "lievi modifiche interne di due residenze adiacenti, site al secondo piano di stabile esistente, con frazionamento in tre residenze autonome";
- Comunicazione di inizio lavori asseverata CIAL n. 6565/2015, pratica inerente unità poste al piano primo e quindi non oggetto della procedura esecutiva;
- Pratiche ambientali : pratica 2734/2010 per "recupero abitativo del sottotetto"

(All. n. 11 - Accesso agli atti Comune di Milano).

A ciò si aggiunga che la scheda catastale riporta la data di deposito del 03/11/1989 e le planimetrie allegate all'atto di divisione del 03/06/1989 (All. n. 01 - Titolo di proprietà), dimostrano che l'immobile era corrispondente allo stato attuale rilevato dal C.T.U. già a far tempo dal 1989.

Sulla base di quanto sopra, in data 19/10/2015 il C.T.U. ha provveduto ad inviare tramite pec al Comune di Milano tre richieste di accesso agli atti per l'immobile di via Ugoni n. 16:

- richiesta PG 562314/2015 per gli atti di fabbrica e per le modifiche intercorse nel decennio 2005/2015;
- richiesta PG 562326/2015 per gli atti di fabbrica e per le modifiche intercorse nel decennio 1980/1990;
- richiesta all'Ufficio Condono di via Edolo n. 19 per la verifica dell'esistenza di eventuali Condoni Edilizi.

Alla richiesta PG 562326/2015 che interrogava il decennio 1980/1990 il Comune di Milano ha risposto con nota del 13/11/2015 PG 656402/2015 affermando che in tale periodo nulla è stato depositato presso lo Sportello Unico edilizia Privata.

Alla richiesta PG 562314/2015 che interrogava il decennio 2005/2015 il Comune di Milano ha risposto verbalmente, in sede di accesso agli atti del CTU del 17/12/2015, che in tale periodo nulla è stato depositato presso lo Sportello Unico edilizia Privata.

Il C.T.U., risultando agli atti del Comune la pratica 2734/2010 per "recupero abitativo del sottotetto", richiedeva al riguardo risposta scritta da parte del Comune di Milano circa l'esistenza asserita verbalmente di alcuna pratica depositata e non autorizzava il Comune, sino al ricevimento di detta risposta di ritenere chiusa l'istanza. Ad oggi il Comune di Milano non ha provveduto a fornire la risposta scritta richiesta.

L'ufficio Condono ha comunicato telefonicamente al C.T.U. l'assenza di Condoni Edilizi che abbiano riguardato l'immobile oggetto della presente.

In data 17/12/2015 il C.T.U. ha potuto visionare le uniche pratiche messe a disposizione dal Comune di Milano ossia gli atti di fabbrica ed in particolare la Licenza di occupazione (antesignana dell'abitabilità) rilasciata a far data dal 22/03/1963; i disegni allegati agli atti di fabbrica evidenziano uno stato autorizzativo diverso da quello rilevato dal C.T.U..

Con riferimento alla sola unità esecutata si evidenziano le seguenti difformità (vedasi il raffronto tra la planimetria di rilievo - All. n. 10 - e quella relativa allo stato di occupazione rilevata dal Comune di Milano - All. n. 11):

- a piano secondo la camera da letto n. 3 non era parte dell'unità esecutata ma bensì dell'unità a fianco;
- il bagno che ha accesso diretto sulla camera da letto n. 1 aveva invece originariamente accesso dal disimpegno;
- l'attuale camera 2 ingloba in sé una parte dell'originario disimpegno;

- l'ingresso/disimpegno attuale ha una conformazione differente dall'originale con interessamento quindi di tutti i locali che su questo si affacciano;
- il sottotetto non è indicato in nessuno degli elaborati originari.

Per quanto concerne questo ultimo punto nella pianta originaria a piano secondo è riportata in verità la continuazione tratteggiata della scala come a fare intendere una agibilità del locale sottotetto, da intendersi quindi presumibilmente come soffitta agibile ma non abitabile. Pertanto lo stato rilevato dal C.T.U. al piano sottotetto, adibito oggi a soggiorno e cucina, non trova riscontro autorizzativo.

Nella presente il sottotetto sarà quindi stimato come sottotetto agibile ma non abitabile e non idoneo alla permanenza di persone. Conseguentemente l'appartamento a piano secondo può essere abitato solo realizzando il locale cucina modificando la destinazione d'uso di uno dei locali esistenti; si terrà conto di questo aspetto applicando un deprezzamento alla stima dell'immobile nella misura del 5%.

Non può essere presa in considerazione dal C.T.U. l'ipotesi di presentazione di pratica di sanatoria edilizia per rendere il sottotetto abitabile nello stato di fatto in quanto i requisiti dell'abitabilità, soprattutto quelli di carattere igienico sanitario, non sono raggiungibili se non tramite l'esecuzione di sostanziali opere di ristrutturazione e recupero del sottotetto.

Deve invece considerarsi fonere della presentazione al Comune di Milano di una pratica di sanatoria per le opere eseguite a piano secondo in assenza di titolo abilitativo a costruire; tale pratica può essere una C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata) per opere già eseguite con sanzione amministrativa di 1.000,00 € considerando anche le spese tecniche e di bolli/diritti di segreteria si stima un valore di € 2.300,00.

- 9) *"Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'im mobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;*
  - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente."*

Presso il Comune di Milano non si è riscontrato il deposito né di relazione ai sensi della Legge n. 10/91 né di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non si è riscontrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia il deposito di Attestato di Prestazione Energetica.

- 10) *"Provveda ad indicare il valore dell'im mobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota fornisca la valutazione anche della sola quota."*

Tenuto conto delle operazioni peritali eseguite, del sopralluogo e delle misurazioni effettuate in data 07/10/2015, dell'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Milano, e dell'analisi del contesto in cui è inserito l'immobile è stato possibile pervenire alla stima di seguito indicata.

Le quotazioni immobiliari suddette forniscono, per abitazioni civili di tipo normale a Milano, come quella in esame, valori variabili per uno stato conservativo normale da 1.950,00 €/mq sino a 2.500,00 €/mq di superficie lorda di pavimento (All. n. 09 - Quotazioni immobiliari). Sulla base di tutto quanto sopra riportato si ritiene congruo un valore unitario di 2.300,00 €/mq.

Il calcolo della superficie lorda dell'abitazione è stato eseguito sulla base degli elaborati grafici di cui all'allegato n. 10 alla presente (All. n. 10 - Stato rilevato).

## determinazione del valore di mercato dell'immobile

<i>Determinazione della Superficie Lorda di Pavimento</i>						
	I1	I2	I3	coeff.	Si	S
	[m]	[m]	[m]		[mq]	[mq]
Appartamento	5,92	2,40		1,00	14,21	
	6,92	3,26		1,00	22,56	
	8,30	4,42		1,00	36,69	
						73,46
Sottotetto Terrazzo e Ripostigli Balcone	5,69	2,57		0,30	4,39	
	8,22	0,83		0,30	2,05	
	11,31	6,08		0,30	20,63	
	2,84	0,70		0,30	0,60	
	2,17	0,60		0,30	0,39	
	2,62	0,70		0,30	0,55	
						28,61
Totale SLP =						102,07
Totale SLP arrotondato al mq =						102

Valore immobile 2.300 × 102 mq = 234.600,00 €

Il C.T.U. ha provveduto a chiedere all'Amministrazione Condominiale l'ammontare del debito del Signor [REDACTED] All. n. 14 – Spese Condominiali. In data 01/02/2016 è stato comunicato che tale importo ammonta a € 27.784,37 salvo conguaglio relativo all'anno 2015 ancora in corso di redazione da parte del precedente.

Valore dell'immobile libero

Applicando il deprezzamento del 5% per quanto detto al punto 8 e considerando le spese per la sanatoria edilizia previste in 2.300,00 € si ha un valore dell'immobile libero pari a € 234.600\*(1-0,05) - € 2.300 = € 220.570,00.

Valore dell'immobile occupato

Il valore dell'immobile occupato dal coniuge separato dall'esecutato si può stimare come valore equivalente a quello della nuda proprietà di un immobile occupato da persona la cui attesa di vita è pari a quella della [REDACTED]

Nel caso in esame l'età della Sig.ra è di 56 anni a cui corrisponde un coefficiente pari a 130. Considerato un tasso d'interesse legale pari 0,5% (DM 1/12/14) si calcola il valore della nuda proprietà pari a € 220570 - (220570\*0,5%\*130) = € 77.200,00.

## Allegati:

- All. n. 01 Atto di proprietà
- All. n. 02 Ispezione ipotecaria
- All. n. 03 Visure catastali
- All. n. 04 Comunicazione alle parti
- All. n. 05 Atto Pignoramento
- All. n. 06 Verbale del sopralluogo
- All. n. 07 Rilievo fotografico
- All. n. 08 Contratto d'affitto
- All. n. 09 Quotazioni immobiliari

- All. n. 10 Stato rilevato
- All. n. 11 Accesso agli atti Comune di Milano
- All. n. 12 Assegnazione in uso
- All. n. 13 Calcolo altezza media ponderale
- All. n. 14 Condominio precedente - Estratto conto spese condominiali al 31/12/15

Milano, 02/02/2016

Il C.T.U.  
Ing. Ferdinando Dimarca

  


