

a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

INDICE

PREMESSA..... 5

1_IDENTIFICAZION DEL SOGGETTO..... 5

2_OPERAZIONI PERITALI..... 5

3_IDENTIFICAZIONE DEI BENI..... 6

Foglio 572 particella 287 subalterno 13..... 7

Stato di occupazione. 7

Foglio 572 particella 287 subalterno 18..... 8

Stato di occupazione. 8

Foglio 572 particella 287 subalterno 20..... 8

Stato di occupazione. 9

Foglio 572 particella 287 subalterno 23..... 9

Stato di occupazione. 9

Foglio 572 particella 287 subalterno 24..... 9

Stato di occupazione. 10

Foglio 572 particella 287 subalterno 26..... 10

Stato di occupazione. 10

Foglio 572 particella 287 subalterno 40..... 10

Stato di occupazione. 10

Foglio 572 particella 287 subalterno 41..... 10

Stato di occupazione. 11

Foglio 572 particella 287 subalterno 44..... 11

Stato di occupazione. 11

Foglio 572 particella 287 subalterno 45..... 11

Stato di occupazione. 11

Foglio 572 particella 287 subalterno 46..... 11

Stato di occupazione. 12

Foglio 572 particella 287 subalterno 47..... 12

Stato di occupazione. 12

Foglio 572 particella 287 subalterno 48..... 12

Stato di occupazione. 12

4_ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:..... 13



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

5_STATO DI POSSESSO..... 13

6_VENTENNALE..... 14

7_FORMALITA', VINCOLI E ONERI..... 14

8_REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA..... 17

9_CERTIFICAZIONI..... 17

10_ONERI DI NATURA CONDOMINIALE..... 17

11_STATO DELL'IMMOBILE..... 18

12_VALORE DELL'IMMOBILE..... 18

CRITERIO DI STIMA..... 18

FONTI DI INFORMAZIONE..... 18

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERI..... 19

VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO..... 19

ALLEGATI..... 21

Allegato 01 _ visura camerale PENTA IMMOBILIARE S.r.l.. 22

Allegato 02 _ raccomandata 27

Allegato 03 _ visura per soggetto 28

Allegato 04 _ estratto di mappa Foglio 572 30

Allegato 05 _ planimetria catastale Subalterno 13 31

Allegato 06 _ visura catastale Subalterno 13 32

Allegato 07 _ planimetria catastale Subalterno 18 33

Allegato 08 _ visura catastale Subalterno 18 34

Allegato 09 _ planimetria catastale Subalterno 20 35

Allegato 10 _ visura catastale Subalterno 20 36

Allegato 11 _ planimetria catastale Subalterno 23 37

Allegato 12 _ visura catastale Subalterno 23 38

Allegato 13 _ planimetria catastale Subalterno 24 39

Allegato 14 _ visura catastale Subalterno 24 40

Allegato 15 _ planimetria catastale Subalterno 26 41

Allegato 16 _ visura catastale Subalterno 26 42

Allegato 17 _ planimetria catastale Subalterno 40 43

Allegato 18 _ visura catastale Subalterno 40 44



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

Allegato 19 _ planimetria catastale Subalterno 41	45
Allegato 20 _ visura catastale Subalterno 41	46
Allegato 21 _ planimetria catastale Subalterno 44	47
Allegato 22 _ visura catastale Subalterno 44	48
Allegato 23 _ planimetria catastale Subalterno 45	49
Allegato 24 _ visura catastale Subalterno 45	50
Allegato 25 _ planimetria catastale Subalterno 46	51
Allegato 26 _ visura catastale Subalterno 46	52
Allegato 27 _ planimetria catastale Subalterno 47	53
Allegato 28 _ visura catastale Subalterno 47	54
Allegato 29 _ planimetria catastale Subalterno 48	55
Allegato 30 _ visura catastale Subalterno 48	56
Allegato 31 _ ventennale	57
Allegato 32 _ istanza visura atti Comune di Milano	83
Allegato 33 _ oneri di natura condominiale	84
Allegato 34 _ Istanza Agenzia delle Entrate registro	
Locazioni	89
Allegato 35 _ Immagini	90



PREMESSA

Il presente documento è redatto per rispondere al quesito formulato dal GOT dott.ssa Carla Facchini in sostituzione Giudice Valentina Boroni, durante l'udienza del giorno 30/11/2012.

In tale data dopo aver prestato giuramento, ho fatto copia del fascicolo di causa.

A supporto e integrazione della documentazione in atti ho provveduto a raccogliere quanto necessario per poter rispondere al quesito e ad effettuare i sopralluoghi per poter verificare lo stato dell'immobile.

La documentazione raccolta è allegata a questa relazione.

1_IDENTIFICAZION DEL SOGGETTO

[REDACTED]

2_OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver spedito la raccomandata che conteneva la mia richiesta di accesso ai locali, in allegato 02 raccomandata, in data 21 gennaio 2013 alle ore 12:30, mi sono presentato presso l'immobile come organizzato ed ho effettuato il sopralluogo in presenza del [REDACTED], successivamente, in data 6 febbraio 2013, ho completato il sopralluogo in presenza dell'[REDACTED] e dell'amministratore condominiale [REDACTED].



3_IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni di seguito descritti sono intestati [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli descritti si trovano a Milano, nella zona adiacente a quella che un tempo era la fabbrica Richard Ginori, sull'Alzaia Naviglio Grande.

Il quartiere è stato oggetto di rinnovamento edilizio negli ultimi vent'anni.

La costruzione oggetto di perizia è a fianco della storica Fornace Curti, che realizza manufatti in cotto.

L'edificio è stato realizzato nell'anno 2007, all'esterno dell'edificio, a pochi minuti di distanza a piedi, ci sono tutti i servizi: banche, supermercati, poste, luoghi di culto, etc.

In allegato 04 l'estratto di mappa.

La zona è ben servita dal trasporto pubblico.

L'immobile ha come tipologia edilizia una rivisitazione della casa di ringhiera, per accedere alle diverse unità immobiliari bisogna passare per un ballatoio esterno.

L'immobile è dotato di ascensore.

Il riscaldamento nelle unità immobiliari è autonomo.

Tutti i serramenti dell'immobile sono in alluminio e di recente fabbricazione.

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Piano	Mq
572	287	13	C/3	42 mq	3	52.35
572	287	18	C/3	54 mq	5	78.2
572	287	20	C/3	150 mq	5	191.15
572	287	23	C/6	19 mq	-1	19.9
572	287	24	C/6	21 mq	-1	21,8
572	287	26	C/6	30 mq	-1	32,84



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

572	287	40	C/6	24 mq	-2	24,00
572	287	41	C/6	30 mq	-2	30,00
572	287	44	C/6	14 mq	-2	15,70
572	287	45	C/6	14 mq	-2	15,70
572	287	46	C/6	14 mq	-2	15,70
572	287	47	C/6	14 mq	-2	15,70
572	287	48	C/6	38 mq	-2	41,40

Foglio 572 particella 287 subalterno 13

I locali con destinazione catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri) sono oggi un ufficio.

Posto al terzo piano, vi si accede dal ballatoio comune.

Entrando ci si trova in un primo locale seguito da un disimpegno dal quale si accede al gabinetto, di seguito si raggiunge un altro locale che affaccia su di un balcone lato fornace Curti.

I locali sono ben tenuti e come, precedentemente detto, sono un ufficio.

Per maggiore chiarezza di lettura ho realizzato una serie di scatti fotografici sia interni sia esterni in allegato 35.

In allegato 05 la pianta Catastale del bene ed in allegato 06 la visura catastale.

Il laboratorio è di 49,5 mq lordi

Il balcone è di mq. 5,7 lordi che calcolati al 50% risultano di mq.2,85 lordi.

L'unità immobiliare è di mq 52.35 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi occupato senza titolo [REDACTED]

[REDACTED].



Foglio 572 particella 287 subalterno 18

I locali con destinazione catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri) sono oggi in fase di realizzazione.

I locali si presentano con involucro chiuso dai serramenti, le pareti perimetrali sono state finite a gesso solo parzialmente, i tavolati interni non sono stati intonacati, non è stato fatto il massetto, impianto elettrico ed idraulico non sono stati realizzati.

La realizzazione dei tavolati interni non combacia con la planimetria catastale.

Vi è da notare che all'interno dei locali è stato realizzato un soppalco che copre circa l'ottanta per cento della superficie in pianta, anche questo non è riportato sulla planimetria catastale.

In allegato 07 la planimetria catastale, ed in allegato 08 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 62 lordi.

Il balcone è di mq. 32,4 lordi che calcolati al 50% risultano di mq.16,20 lordi.

L'unità immobiliare è di mq 78.20 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è libero

Foglio 572 particella 287 subalterno 20

I locali si presentano con involucro chiuso dai serramenti, le pareti perimetrali sono state finite a gesso solo parzialmente, i tavolati interni non sono stati intonacati, non è stato fatto il massetto, impianto elettrico ed idraulico non sono stati realizzati.

La realizzazione dei tavolati interni combacia con la planimetria catastale.

Vi è da notare che all'interno dei locali è stato realizzato un soppalco che copre circa l'ottanta per cento



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

della superficie in pianta, questo non è riportato sulla planimetria catastale.

Vi è da notare che la copertura dell'edificio poggia su pilastri, questi si appoggiano sul terrazzo esclusivo, ma non vi è traccia della loro presenza sopra la planimetria catastale.

In allegato 09 la planimetria catastale ed in allegato 10 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 163 lordi.

Il balcone è di mq. 56,30 lordi che calcolati al 50% risultano di mq.28,15 lordi.

L'unità immobiliare è di mq 191.15 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è libero

Foglio 572 particella 287 subalterno 23

Box, al primo piano interrato è questo raggiungibile tramite la rampa di accesso ai box.

In allegato 11 la planimetria catastale ed in allegato 12 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 19,2 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi occupato senza titolo [REDACTED]
[REDACTED]

Foglio 572 particella 287 subalterno 24

Box, al primo piano interrato è questo raggiungibile tramite la rampa di accesso ai box.

In allegato 13 la planimetria catastale ed in allegato 14 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 21,8 lordi.



Stato di occupazione.

L'immobile è oggi occupato senza titolo da un inquilino.

Foglio 572 particella 287 subalterno 26

Box, al primo piano interrato è questo raggiungibile tramite la rampa di accesso ai box.

In allegato 15 la planimetria catastale ed in allegato 16 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 32,84 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi occupato senza titolo da un inquilino.

Foglio 572 particella 287 subalterno 40

Box, al secondo piano interrato non è questo raggiungibile con un'autovettura. Nel progetto era ipotizzato un ascensore per accedere al secondo piano interrato questo non è mai stato messo in funzione.

In allegato 17 la planimetria catastale ed in allegato 18 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 24,00 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi libero.

Foglio 572 particella 287 subalterno 41

Box, al secondo piano interrato non è questo raggiungibile con un'autovettura. Nel progetto era ipotizzato un ascensore per accedere al secondo piano interrato questo non è mai stato messo in funzione.

In allegato 19 la planimetria catastale ed in allegato 20 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 30,00 lordi.



Stato di occupazione.

L'immobile è oggi occupato senza titolo [REDACTED]
[REDACTED]

Foglio 572 particella 287 subalterno 44

Box, al secondo piano interrato non è questo raggiungibile con un'autovettura. Nel progetto era ipotizzato un ascensore per accedere al secondo piano interrato questo non è mai stato messo in funzione.

In allegato 21 la planimetria catastale ed in allegato 22 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 15,70 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi libero.

Foglio 572 particella 287 subalterno 45

Box, al secondo piano interrato non è questo raggiungibile con un'autovettura. Nel progetto era ipotizzato un ascensore per accedere al secondo piano interrato questo non è mai stato messo in funzione.

In allegato 23 la planimetria catastale ed in allegato 24 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 15,70 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi libero.

Foglio 572 particella 287 subalterno 46

Box, al secondo piano interrato non è questo raggiungibile con un'autovettura. Nel progetto era ipotizzato un ascensore per accedere al secondo piano interrato questo non è mai stato messo in funzione.



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

In allegato 25 la planimetria catastale ed in allegato 26 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 15,70 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi libero.

Foglio 572 particella 287 subalterno 47

Box, al secondo piano interrato non è questo raggiungibile con un'autovettura. Nel progetto era ipotizzato un ascensore per accedere al secondo piano interrato questo non è mai stato messo in funzione.

In allegato 27 la planimetria catastale ed in allegato 28 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 15,70 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi libero.

Foglio 572 particella 287 subalterno 48

Box, al secondo piano interrato non è questo raggiungibile con un'autovettura. Nel progetto era ipotizzato un ascensore per accedere al secondo piano interrato questo non è mai stato messo in funzione.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, il box è oggi diviso in due, il primo, quello prossimo al vano scale di mq 25,70, il secondo di mq 15,70. In allegato 29 la planimetria catastale ed in allegato 30 la visura catastale.

L'unità immobiliare è di mq 41,40 lordi.

Stato di occupazione.

L'immobile è oggi libero.



4_ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Riguarda l'intera proprietà dei beni come sopra descritti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2010 - Registro Particolare 9744 Registro Generale 15375, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1310 del 23/01/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MILANO(MI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2010 - Registro Particolare 36080 Registro Generale 55277, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MILANO(MI)

In allegato 31 elenco sintetico delle formalità insieme al ventennale

5_STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono in questo momento di proprietà:

- [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il soggetto come sopra identificato ha acquisito i beni, oggetto della presente relazione con atto:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro [REDACTED], Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA [REDACTED]



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

dell' [REDACTED], ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA,
Immobili siti in MILANO (MI)

6_VENTENNALE

Al ventennio l'area sulla quale si trova l'immobile era identificata in catasto terreni con le particelle 286 e 287 e 239 ed era di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Milano
C.F. [REDACTED].

Con atto in autentificato dal notaio F.P. Rivera [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], trascritto a Milano l' [REDACTED] n.
[REDACTED], l'area alle particelle 286 e
287 e quota dell'area alla particella 239 passa alla
[REDACTED], con sede a Milano C.F. [REDACTED]
tramite permuta di area contro unità immobiliari da
costruire.

Successivamente con vendita autentificata dal notaio M.
Bellezza il [REDACTED] e
trascritta a Milano l il [REDACTED] n. [REDACTED], le unità
immobiliari al Foglio 572 particella 287 subalterni 6-10-
12-13-14-18-19-20-23-24-25-26-28-29-35- -
36-37-38-39-40-41-44-45-46-47-48 sono passate alla
proprietà di [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

7_FORMALITA', VINCOLI E ONERI

A seguito dello studio dei documenti di causa e di verifica
effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio,
Ufficio Provinciale di MILANO, Servizio di Pubblicità
Immobiliare, risultano le formalità di seguito riportate:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] Pubblico
ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio [REDACTED] del



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

- ██████████, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in MILANO(MI), SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████, Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio ██████████ del ██████████, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, Immobili siti in MILANO(MI), SOGGETTO DEBITORE, Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), 2. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (RINEGOZIAZIONE) 3. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (RESTRIZIONE DI BENI)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████, Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio ██████████ del ██████████, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in MILANO(MI), SOGGETTO VENDITORE
 - TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare 53383 Registro Generale 91837, Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio ██████████ del ██████████, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, SOGGETTO VENDITORE
 - TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio ██████████ del ██████████, DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, Immobili siti in MILANO (MI), Documenti successivi correlati:1. Trascrizione n. ██████████ del ██████████
 - Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████9 - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio ██████████ del ██████████, DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, Immobili siti in MILANO (MI), Formalità di riferimento: Trascrizione n. ██████████ del ██████████



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, Immobili siti in MILANO(MI)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MILANO(MI)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA, Immobili siti in MILANO(MI)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MILANO(MI), Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DEI BENI)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MILANO(MI)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA SEZIONE DISTACCATA DI DESIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]1, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA, Immobili siti in MILANO(MI)
- In allegato 31 ispezione ipotecaria insieme al ventennale.



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

Nota: come si può osservare dal carteggio, Penta Immobiliare ha venduto regolarmente parte dell'immobile e solo alcuni subalterni sono stati oggetto di esecuzione immobiliare.

Altri pesi o limitazioni: NESSUNA

Acquisti mortis causa non trascritti Nessuno

8_REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Nonostante lo scrivente abbia presentato la richiesta di Visura atti presso il Comune di Milano, per verificare lo stato dell'immobile, la richiesta non è ancora stata evasa, in allegato 32 il protocollo dell'istanza.

Al foglio 572 Particella 287 i Subalterni 23 - 24 - 26 - 40 - 41 - 44 - 45 - 46 - 47 hanno regolarità catastale, i subalterni 13 - 18 - 20 - 48 non hanno regolarità catastale. Le planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi non combaciano, come sopra descritto, i tavolati non corrispondono allo stato dei luoghi, i soppalchi non sono stati riportati nelle schede catastali.

9_CERTIFICAZIONI

Non sono stati trovati documenti riguardanti:

Certificazione energetica

Certificazione impianto elettrico

Certificazione impianto gas.

10_ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

A seguito di una verifica fatta presso l'amministrazione condominiale , [REDACTED], in data 25 marzo 2013 mi sono state comunicate le spese condominiali dove risultano in sospeso rate per € 61.399,96.

In allegato 33 i documenti pervenutimi tramite mail dall'amministrazione del condominio.



11_ STATO DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo fatto in data 21 gennaio 2013, i Subalterni 13 e 41 risultavano occupati senza titolo dall' [REDACTED], il Subalterno 23 dall' [REDACTED], il subalterno 24 dalla [REDACTED] ed il 26 da altro inquilino di cui non mi è stato possibile sapere il nominativo. Gli occupanti dei box e dell'unità immobiliare mi dicono aver occupato i beni in attesa di una vendita che non si è mai formalizzata.

A seguito di una verifica fatta presso l'agenzia delle entrate, in allegato 34 la richiesta di visura, non sono stati trovati documenti attestanti la locazione delle unità immobiliari e dei box.

12_ VALORE DELL' IMMOBILE**CRITERIO DI STIMA**

La stima è stata eseguita con il metodo della comparazione diretta dei beni simili, siti nella medesima zona e con l'applicazione dei prezzi calmierati dettati dal Borsino Immobiliare di Milano FIMAA e, dei prezzi indicati dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito all'anno 2012, secondo semestre.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Milano, Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni Immobiliari riguardanti il Comune di Milano, nella tipologia residenziale con stato di conservazione ottima, nella zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA.



VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERI

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	consistenza	piano	Mq	€/mq	Totale €
572	287	13	C/3	42 mq	3	52.35	2.700/00	141.345/00
572	287	18	C/3	54 mq	5	78.2	1.650/00	129.030/00
572	287	20	C/3	150 mq	5	191.15	1.650/00	315.397/50
572	287	23	C/6	19 mq	-1	19.9	2.250/00	44.775/00
572	287	24	C/6	21 mq	-1	21,8	2.250/00	49.050/00
572	287	26	C/6	30 mq	-1	32,84	2.250/00	73.890/00
572	287	40	C/6	24 mq	-2	24,00	1.600/00	38.400/00
572	287	41	C/6	30 mq	-2	30,00	1.600/00	48.000/00
572	287	44	C/6	14 mq	-2	15,70	1.600/00	25.120/00
572	287	45	C/6	14 mq	-2	15,70	1.600/00	25.120/00
572	287	46	C/6	14 mq	-2	15,70	1.600/00	25.120/00
572	287	47	C/6	14 mq	-2	15,70	1.600/00	25.120/00
572	287	48	C/6	38 mq	-2	41,40	1.600/00	66.240/00

NOTA: per gli immobili ai Subalterni 18 - 20 si considerano i valori relativi al rustico (non ancora terminati),
 Per i box al secondo interrato si utilizza il valore minimo perché non utilizzabili in attesa di realizzazione di ascensore.

VALORE DELL' IMMOBILE OCCUPATO

I valori sono ridotti del 25% rispetto a quelli degli immobili liberi:

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	consistenza	piano	Mq	€/mq	Totale €
572	287	13	C/3	42 mq	3	52.35	2.025/00	106.008/75
572	287	18	C/3	54 mq	5	78.2	1.237/50	98.772/50
572	287	20	C/3	150 mq	5	191.15	1.237/50	236.548/13
572	287	23	C/6	19 mq	-1	19.9	1.687/50	33.581/25
572	287	24	C/6	21 mq	-1	21,8	1.687/50	36.787/50
572	287	26	C/6	30 mq	-1	32,84	1.687/50	55.417/500



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

572	287	40	C/6	24 mq	-2	24,00	1.200/00	28.800/00
572	287	41	C/6	30 mq	-2	30,00	1.200/00	36.000/00
572	287	44	C/6	14 mq	-2	15,70	1.200/00	18.840/00
572	287	45	C/6	14 mq	-2	15,70	1.200/00	18.840/00
572	287	46	C/6	14 mq	-2	15,70	1.200/00	18.840/00
572	287	47	C/6	14 mq	-2	15,70	1.200/00	18.840/00
572	287	48	C/6	38 mq	-2	41,40	1.200/00	49.680/00

In Allegato 35 immagini interne ed esterne del bene.

Reputa il sottoscritto C.T.U. di bene e fedelmente aver
adempito il pregiato incarico affidatogli, restando
disponibile a ogni eventuale chiarimento in merito.

C.T.U. arch. Davide Alfredo Davi



a r c h i t e t t o D a v i d e A l f r e d o D a v i

ALLEGATI

