
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata


contro


N. Gen. Rep. 1551/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
Custode Giudiziario: **Avv.to Simona Romeo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria
Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
C.F. PRN GRL 74B01 L219U – P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano – Via Monte Rosa n.17
Telefono (+39) 02 480 11 235
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio: 239 - Particella: 31 - Subalterno: 18

2. Stato di possesso

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Contratto di locazione scaduto in data 31/07/2019

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori iscritti: [REDACTED]

Creditori iscritti non intervenuti: -

Creditori intervenuti non iscritti: Nessuno

Altri soggetti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessun comproprietario

6. Misure Penali

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Tolmezzo 5/3 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 72.500

Prezzo da occupato: € 58.000

Bene immobile sito in Milano

Via Tolmezzo n. 5/3

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto e della data di sopralluogo: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**.
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale fra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Via Tolmezzo al civico 5/3, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto da un locale, cucina e servizi con annesso vano di solaio posto al piano sottotetto".

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. n. 239; Mapp. n. 31, Sub. 18 Cat A/3 classe 2, consistenza vani 3; superficie catastale: Totale: 45 m², Totale escluse aree scoperte: 42 m², posto al piano 4-7; rendita € 286,63.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scala comune; proprietà di terzi; cortile comune; altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 19).

Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; altra proprietà; cortile comune e altra proprietà.

Conformità catastale:

La scheda catastale è conforme allo stato attuale: si segnala tuttavia che l'appartamento è, di fatto, accorpato di fatto all'unità immobiliare adiacente (sub. 19). Si dichiara la conformità catastale.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano quarto, composto da un ingresso, un soggiorno/camera, una cucina abitabile, un bagno, un lungo balcone e con annesso vano di solaio.

Caratteristiche zona:

periferica a destinazione prevalentemente residenziale.

Area Urbanistica:

ARU – Ambiti di Rinnovamento urbano

(Titolo II – Capo III) – Tessuti di rinnovamento urbano (art. 17.2). Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II) (art. 17.2.a)

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali.

Servizi offerti dalla zona:

la zona è urbanizzata. Si segnalano in prossimità la presenza della Scuola Primaria Enrico Fermi di via Carnia, 32 e della Scuola Secondaria Dino Buzzati di via Maniago, 30.

Principali collegamenti pubblici:

per raggiungere il centro di Milano con i mezzi pubblici è necessario percorrere a piedi circa 300 m, fino alla MM2 Udine, cambiare alla stazione Loreto, prendere la Linea Rossa e scendere alla fermata Duomo. Il tempo stimato è di circa 25 minuti.

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata. Si veda in proposito la relazione del Custode giudiziario.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato la presenza di un contratto di locazione n. 21842 serie 3f stipulato il 10/10/2018 e valido sino al 31/07/2019; detto contratto è successivo al pignoramento.

4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Regolamento condominiale: si veda allegato
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: nessuno

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano

Lo stabile è amministrato da Merlo Amministrazioni SRL, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni relativamente all'appartamento:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

"ultimo preventivo esercizio 01/04/2019-31/03/2020 spese ordinarie circa € 950,00;

- spese esercizio in corso 01/04/2019-31/03/2020 € 473,88, spese insolute esercizio

precedente 01/04/2018 - 31/03/2019 € 433,12;

- l'ultima assemblea ordinaria del 20/05/2019 non ha deliberato spese straordinarie;

- è in corso la causa di sfratto contro l'inquilino dell'ex portineria.

Allega regolamento condominiale del Quartiere Dolomiti.

Non sono in possesso del certificato energetico in quanto è stato, a suo tempo consegnato alla Sig.ra Pedroni."

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: per accedere all'immobile è necessario, dal portone di ingresso, salire una breve rampa di scale. L'immobile non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

Attestazione Prestazione Energetica: si allega facsimile APE n. 1514604637112 del 16/10/2012 redatto per i sub. 18 e 19.

Indice di prestazione energetica: 140,19 kWh/m²a

Note Indice di prestazione energetica: tipi apparecchio: N.1 Generatore a gas di tipo istantaneo per sola produzione di acqua calda sanitaria, N.1 Bollitore elettrico ad accumulo

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1, in forza di atto del 04/02/2008 Repertorio 65245/7, TRASCRIZIONE del 27/02/2008 - Registro Particolare 7238 Registro Generale 12436, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11 del 02/01/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

6.1.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.1.3 [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] in forza di titoli ultraventennali.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare che ospita l'appartamento risulta realizzato con licenza edilizia n. 886 del 16/03/1961. L'agibilità risulta attestata da certificato di agibilità n. 408 del 04/05/2001 atti n. 15.650.176/2001.

L'appartamento risulta essere stato successivamente oggetto di opere denunciate con DIA PROTOCOLLO N. 22.306.170/1999 del 29/07/1999 e N. 24.587.170/1999 del 03/09/1999, con cui i subalterni 18 e 19 sono stati fusi in un'unica unità immobiliare. Si precisa che catastalmente le unità immobiliari non sono state fuse e i due subalterni sono rimasti indipendenti.

Conformità edilizia

Abitazione di tipo economico [A3]

Presso il SUE del Comune di Milano non è stato possibile visionare gli allegati grafici allegati alle summenzionate DIA. La documentazione grafica delle DIA allegata alla presente perizia è stata messa a disposizione direttamente dalla debitrice, ma il sottoscritto ritiene che non sia completa, in quanto attinente solo alla prima pratica: manca pertanto l'ultimo stato autorizzativo. Tuttavia, la planimetria catastale depositata (redatta dallo stesso professionista incaricato delle pratiche edilizie) è conforme allo stato attuale: si presume pertanto che, probabilmente, l'immobile sia conforme da un punto di vista edilizio. Tuttavia, non potendo averne la certezza, si ipotizza cautelativamente la presentazione una pratica a sanatoria, comportante sanzione di € 1.000. Si consideri, in ogni caso, che sarà necessario eseguire alcune opere edilizie per separare il sub. 18 dal 19 e per garantire le dimensioni minime dei locali previste dall'attuale Regolamento Edilizio.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata

Descrizione abitazione di tipo economico [A3] Lotto 001, corpo A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Milano in via Tolmezzo 5/3. La zona è periferica con carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di appartamento posto al quarto piano all'interno di un complesso condominiale ad uso residenziale di sei piani fuori terra.

L'unità immobiliare, attualmente unita all'attiguo sub 19 (non vi è infatti separazione i due appartamenti), è composta da un piccolo ingresso da cui si accede alla cucina abitabile, al bagno e ad un ulteriore locale che è unito all'appartamento confinante della medesima proprietaria; detto locale attualmente costituisce parte del soggiorno. Vi è un lungo balcone che collega i due locali e i servizi. Inoltre, all'appartamento è annesso un vano di solaio al piano settimo.

Sarà necessario separare l'immobile oggetto di pignoramento dal confinante innalzando un tavolato divisorio; si dovrà altresì verificare quali siano le opere impiantistiche necessarie, non essendo esse immediatamente stimabili; in ogni caso l'impianto di riscaldamento, essendo condominiale e pannelli radianti, non dovrà essere modificato. Il sottoscritto ritiene, inoltre, che sarà necessario effettuare opere interne per garantire le dimensioni minime dei locali previste dall'attuale Regolamento Edilizio.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'appartamento.

Il complesso immobiliare è di tipo signorile, con buone finiture nelle parti comuni. Lo stabile, nelle porzioni esterne, è in buono stato manutentivo e vi è un ampio giardino condominiale con alberi e piante e passaggi pedonali in buono stato di manutenzione.

Si accede al complesso condominiale da un cancello pedonale su strada; da qui, percorrendo un vialetto interno al giardino condominiale, si giunge al portone di ingresso della scala.

L'unità immobiliare non sembra essere interessata da particolari vizi o difetti.

LOTTO 001**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Via Tolmezzo al civico 5/3, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto da un locale, cucina e servizi con annesso vano di solaio posto al piano sottotetto".

Identificato in Catasto come segue:**infestazione:**

[REDACTED] C.F.
[REDACTED] età per 1/1;

descrizione:

Fg. n. 239; Mapp. n. 31, Sub. 18 Cat A/3 classe 2, consistenza vani 3; superficie catastale: Totale: 45 m², Totale escluse aree scoperte: 42 m², posto al piano 4-7; rendita € 286,63.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:**Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

vano scala comune; proprietà di terzi; cortile comune; altra unità immobiliare stessa proprietà (sub. 19).

Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; altra proprietà; cortile comune e altra proprietà.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	41,00	1	41,00	Nord/Est	Discrete
Balcone	9,00	0,3	2,70	Nord/Est	Discrete
Solaio > 150	1,35	0,2	0,27		Discrete
Totale	51,35		43,97		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Presumibilmente in cemento armato.
Strutture verticali:	Presumibilmente in cemento armato.
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento laterizio.
Portone di ingresso	Accesso su strada: Cancellone pedonale. Materiale: Ferro. Condizioni: buone. Accesso dal cortile condominiale: Portone in alluminio e vetro. Condizioni: buone
Ascensore	Presente (a partire dal piano rialzato e non accessibile ai disabili). Per accedere al piano rialzato vi è una piattaforma per carrozzine. Si segnala comunque che le misure interne dell'ascensore non rispettano l'attuale normativa sulle barriere architettoniche.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno e vetro. Condizioni: scarse.
Infissi esterni:	Alluminio con vetro doppio. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Ceramica.
Pavimenti	Pietra tipo palladiana.
Porta di ingresso	Porta blindata. Condizioni: discrete.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	Fornelli: gas Acqua calda: scaldabagno a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Antenna collettiva	Presente in cucina (probabilmente deviata dall'appartamento adiacente sub. 19). Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V Certificazioni: non conosciute.
Impianto telefonico	Non rilevato.
Impianto citofonico	Presente (videocitofono). Condizioni: funzionante
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	L'appartamento è dotato di riscaldamento a pannelli centralizzato. Certificazioni: non conosciute.
Certificazione energetica	Presente.
Condizionamento	Non presente.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazioni

8.2.1 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (settembre 2019).

Comune	Zona	Tipo immobile		Min	Max
Milano	p. Lambro, Feltre, Udine	Abitazioni di tipo civile da ristrutturare	Euro/mq.	1.419	1.892
		Abitazioni di tipo civile in buono stato	Euro/mq.	1.892	2.460

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2018, Comune di Milano, Zona Periferica – Parco Lambro, Feltre, Udine, codice zona D10.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione di tipo civile	Normale	2.100	2.800

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **2.200 €/mq**.

8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	43,97	€ 96.734,00	€ 96.734,00
TOTALE				€ 96.734,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 4.836,70
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 871,40
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 2.000,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica e per la suddivisione delle unità immobiliari:	-€ 15.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 24.207,70

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'appartamento, una volta separato dal sub. 19, non possa essere suddiviso.

8.5 Opere di suddivisione

Nel caso in cui si rendesse necessario suddividere l'immobile preliminarmente alla vendita, andrà realizzato un tavolato che rispetti la normativa vigente sui requisiti acustici passivi (DPCM 5-12-1997).

Il sottoscritto, pur non essendo un tecnico acustico abilitato, ipotizza la seguente stratigrafia:

"Parete divisoria di compartimentazione unità immobiliari ad orditura metallica doppia e doppio rivestimento realizzato in lastre di gesso rivestito tipo Knauf Sistema W115+1 GKB + Kasa costituito da: una lastra GKB sp. 12,5 mm + una lastra Kasa sp. 12,5 mm per lato, lastra intermedia Diamant sp. 12,5 mm. Profilo a doppia orditura affiancata C

75/50. Isolante doppio pannello di lana Ekovetro sp. 60 mm densità 16 kg/m³. Spessore tot. 22 cm".

Considerata una metratura di 15 mq e un costo di € 95/mq, l'importo per realizzare l'opera si stima pari a € 1.425,00 oltre oneri di legge.

Se la parete venisse realizzata prima della vendita, il costo non sarebbe più a carico dell'aggiudicatario: di conseguenza, il prezzo a base d'asta potrebbe essere aumentato del medesimo importo.

Si precisa però che, sotto il profilo edilizio, la realizzazione di una parete che suddivida gli alloggi, senza che siano previste ulteriori opere, non è regolamentare, perché le due unità immobiliari risultanti non rispetterebbero il vigente Regolamento Edilizio. In particolare:

- a) per quanto riguarda l'immobile pignorato, una volta suddiviso, esso non rispetterebbe la superficie minima utile degli ambienti (art. 97 RE): infatti, l'attuale locale cucina non potrebbe essere adibito anche a soggiorno (il soggiorno con spazio cottura deve essere 17 mq, mentre il locale attuale è da 14 mq). Il rimanente locale misura 12 mq (escludendo l'area di ingresso) e neanche esso potrebbe essere adibito a soggiorno (la superficie minima è da 14 mq). Esistono delle soluzioni progettuali, ma richiedono che vengano effettuate ulteriori opere murarie e/o impiantistiche.
- b) il rimanente immobile, probabilmente, risulterebbe privo del locale cucina.

Secondo il DPR 380/01 art. 6 comma e-bis esiste la possibilità di realizzare opere temporanee, che devono "essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale".

In alternativa si potrà realizzare un'opera provvisoria, come ad esempio una cesata da cantiere, realizzata con elementi metallici o tavole di legno. Essa, ovviamente, non costituirà una divisione con caratteristiche acustiche o termiche.

Per quanto riguarda gli impianti, si precisa che il riscaldamento è centralizzato e, di conseguenza, non sono necessarie opere di suddivisione, mentre elettricità e gas andranno verosimilmente suddivisi. Il sottoscritto non ha potuto visionare l'unità immobiliare non pignorata e, pertanto, non può esprimere valutazioni di massima in merito all'acqua calda sanitaria/gas e all'impianto elettrico. Per approfondire gli aspetti impiantistici si renderebbe necessario un sopralluogo in entrambi gli appartamenti da parte di tecnici specializzati (idraulico ed elettricista) che siano in grado di ricostruire le interdipendenze tra le unità immobiliari, ispezionando collettori e scatole di derivazione. Bisognerebbe inoltre inviare una richiesta di preventivo per allaccio di nuovo contatore elettrico e/o gas: l'Ente erogatore del servizio, a questo punto, si esprimerebbe anche sulla fattibilità tecnica, valutandone il posizionamento nelle parti comuni.

8.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 72.500,00
(€ 74.000 con parete divisoria già realizzata)

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:

€ 58.000,00
(€ 59.500 con parete divisoria già realizzata)

9 Elenco allegati

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 05/09/2019
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Scheda catastale dell'immobile
- 9.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Titoli abilitativi
- 9.7 Attestato di Prestazione Energetica (facsimile)
- 9.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 9.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.10 Regolamento di Condominio
- 9.11 Valori immobiliari di riferimento
- 9.12 Estratto PGT
- 9.13 Comunicazioni alle parti

Milano 04/02/2020

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

