

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Quarta Sezione Civile

Ruolo: Generale degli affari civili contenziosi

R.G. n. 51440/2019

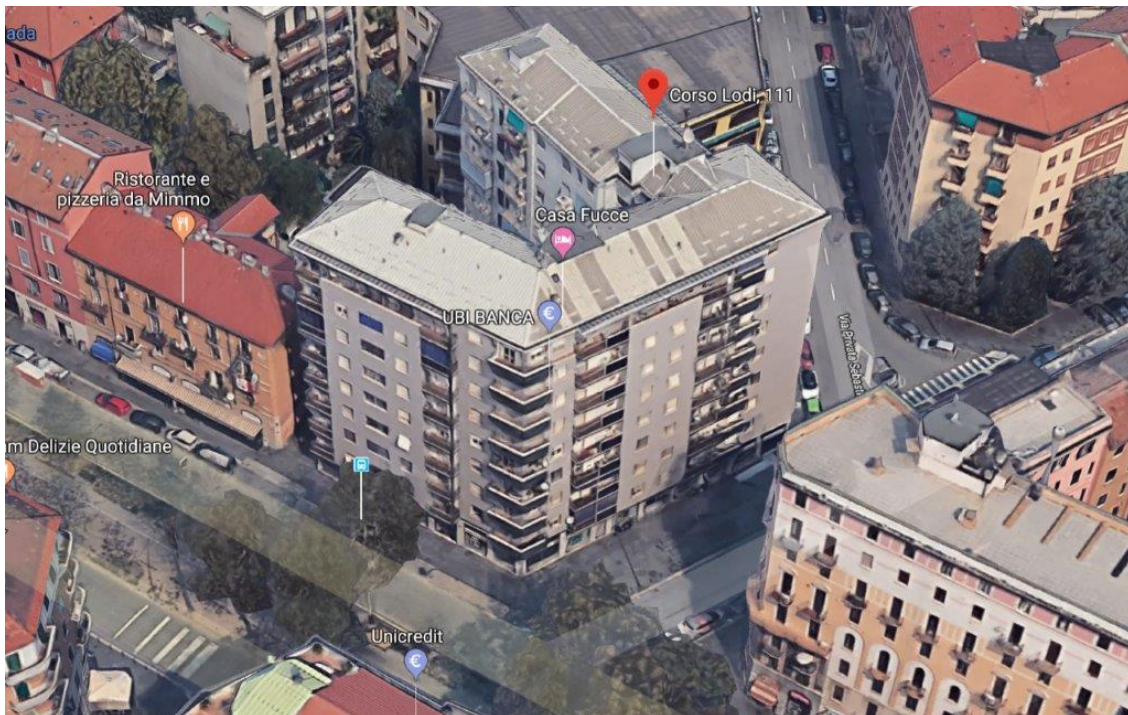
Giudice: dott.ssa Alessandra Forlenza

Materia: Successioni

Oggetto: Divisione di beni caduti in successione

PARTE ATTRICE: - omissis - - assistito dall'avv. AGNOLI LORENZO

PARTE CONVENUTA: - omissis - assistito dall'avv. DAFFAN CARLO FELICE/ZURLO CHIARA MARIA



RELAZIONE PERITALE DEL CTU
Tecnico Incaricato: arch. Domenico Benussi

Tribunale Ordinario di Milano – Quarta Sezione Civile
Relazione del CTU per causa civile R.G. n. 51440/2019

Materia: Successioni
Oggetto: Divisione di beni caduti in successione
Giudice: dott.ssa Alessandra Forlenza

Il sottoscritto, dott. arch. Domenico Benussi, con studio in Milano, via M.U. Traiano 70, tel. 02/33.00.72.35, cell. 347/71.80.354, e-mail d.benussi@inwind.it, PEC benussi.9707@oamilano.it, iscritto all'Albo degli Architetti di Milano col n. 9707 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n. 13031, è stato nominato dal Giudice **dott.ssa Alessandra Forlenza** Consulente Tecnico d'Ufficio nel contenzioso civile **RG 51440/2019**, Tribunale di Milano, Quarta Sezione Civile, ed ha prestato giuramento in data **07/11/2019**.

Causa promossa da

Parte attrice: - omissis - assistito dall'avv. **AGNOLI LORENZO**
Consulente tecnico di parte: **non nominato**

Parte convenuta: - omissis - assistito dall'avv.ti **DAFFAN CARLO FELICE/ZURLO CHIARA MARIA**
Consulente tecnico di parte: **non nominato**

- 1. QUESITO E TERMINI CONCESSI**
- 2. RISPOSTE AL QUESITO**
- 3. SVOLGERSI DELLA CTU**
- 4. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
 - 4.1. DESCRIZIONE DEI BENI*
 - 4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI SUCCESSIONE*
- 5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO**
- 6. DESCRIZIONE DEL LOTTO**
 - 6.1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE*
 - 6.2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI*
- 7. CONDOMINIO**
 - 7.1. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE*
 - 7.2. CERTIFICAZIONI*
- 8. STATO DI POSSESSO**
- 9. ATTUALI PROPRIETARI**
- 10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 11. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**
 - 11.1 CONFORMITA' EDILIZIA*
 - 11.2 CONFORMITA' URBANISTICA*
- 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
 - 12.1 CRITERIO DI STIMA ANALOGICO COMPARATIVO*
 - 12.2 FONTI D'INFORMAZIONE*
 - 12.3 VALORI APPLICATI NELLA STIMA*
 - 12.4 CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIABILE VENDIBILE (SCV)*
 - 12.5 VALUTAZIONE LOTTO 001*
 - 12.6 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'*
- 13. SINTETICA VALUTAZIONE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**
- 14. CONCLUSIONI E RISEVE**
- 15. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

Il Giudice, in relazione al patrimonio immobiliare oggetto di divisione, pone il seguente quesito al ctu

"letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i loro consulenti, e compiuta ogni ulteriore indagine tecnica che riterrà opportuna in loco e presso Uffici Pubblici, descriva i beni oggetto di causa ne indichi il valore di mercato attuale, indicando gli indici utilizzati per il calcolo, avendo riguardo anche: all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi o vincoli impressi dalla P.A."

Il Giudice dott.ssa Alessandra Forlenza

Le scadenze preordinate sono le seguenti:

- Entro **20/03/2020** per la trasmissione dell'elaborato peritale alle Parti;
- Entro **30/04/2020** per la trasmissione delle osservazioni delle Parti al CTU;
- Entro **20/05/2020** per il deposito della relazione peritale definitiva in Cancelleria contenente la replica alle eventuali osservazioni.

QUESITO

"letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i loro consulenti, e compiuta ogni ulteriore indagine tecnica che riterrà opportuna in loco e presso Uffici Pubblici. descriva i beni oggetto di causa ne indichi il valore di mercato attuale, indicando gli indici utilizzati per il calcolo, avendo riguardo anche: all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi o vincoli impressi dalla P.A."

CORPO "A" APPARTAMENTO con cantina – CORSO LODI N. 111 - Scala C - appartamento al piano sesto, cantina al piano interrato (S1). Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**
 Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557**, Mappale **123**, Sub. **74**, Piano **6-S1**, Categoria **(A/2)**
 Classe **3** Consistenza **7 vani** Superficie catastale **120 m²** Rendita **€ 1.048,41**

Categoria catastale appartamento A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -

CORPO "B" BOX – CORSO LODI N. 111 – Box per il parcheggio di solo motociclo posto al piano interrato (S1). Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**
 Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557** Mappale **123** Sub. **110** Piano **S1** Categoria **C/6** Classe **6** Consistenza **5 mq** Rendita **€ 42,09**

Categoria catastale C/6 – RIMESSE E AUTORIMESSE.

Alla data della relazione di stima il più probabile valore di mercato dell' appartamento e del box siti in **Milano (MI)** Corso Lodi 111 è pari, a:

TOTALE VALORE CORPO "A" appartamento con cantina (arrotondato)	€ 361.200,00
---	---------------------

TOTALE VALORE CORPO "B" Box deposito motocicli (arrotondato)	€ 6.300,00
---	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO DEI DUE BENI LOTTO 001

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 367.500,00
--------------------------------	---------------------

Il motivo per il quale la presente relazione tecnica d'ufficio viene svolta, è per la determinazione del valore di mercato degli immobili siti in corso Lodi 110 appartamento con cantina e box deposito motocicli di proprietà dei due fratelli - **omissis** -, beni di proprietà comune per la quota di 1/2 ciascuno ereditati alla morte della madre.

Prima udienza in data 7/11/2019 discussione in merito a vari aspetti e problematiche dell'indagine peritale e giuramento ctu.

Invio da parte del ctu in data 18/11/2019 alle parti di avviso di sopralluogo presso i beni oggetto di stima di Corso Lodi 111.

Il sopralluogo interno delle unità immobiliari è stato effettuato il giorno **21/11/2019** alla presenza del sig. - **omissis** - del figlio del Sig- **omissis** - parte convenuta.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati:

- un rilievo metrico strumentale dei locali allo scopo di verificare la consistenza delle unità immobiliari.
- un rilievo fotografico dell'abitazione della cantina e del locale deposito motocicli oltre che alle parti esterne condominiali.
- verifica dello stato degli immobili e delle loro dotazioni.
- verifica della corrispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate con lo stato dei luoghi.
- la stesura del verbale del sopralluogo peritale.

*Nota: Non essendo il sig. - **omissis** - nel corso del sopralluogo in possesso delle chiavi del locale deposito motocicli al piano garage il ctu accedeva allo stesso in data 04/12/2019 dopo aver preso contatti con persona terza che l'utilizza per il deposito di un motociclo.*

E' stata inoltre acquisita/esaminata dal CTU la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- visure storiche catastali e planimetrie catastale attuali degli immobili.
- richiesta ed accesso uffici pubblici per l'acquisizione di documenti relativi alla conformità edilizia e urbanistica.
- visure ipocatastali sugli immobili, trascrizione atti e annotazioni.
- Richiesta report spese condominiali ed informazioni
- Richiesta stato occupativo immobile all'Agenzia delle Entrate
- ricerche valutazioni immobiliari nel Comune di Milano (MI) valori OMI e Borsino immobiliare
- rilievo fotografico dello stato dell'appartamento cantina e deposito motocicli
- invio bozza relazione peritale con richiesta alle parti di giungere ad un eventuale accordo determinata la massa ereditaria.

La presente perizia e valutazione degli immobili, come richiesto dal quesito del giudice, si riferisce agli immobili alla data attuale.

Sulla scorta degli accertamenti, delle indagini e dei rilievi eseguiti, esaminati gli atti ed i documenti di causa, eseguite ulteriori indagini presso gli uffici tecnici comunali di Milano in data 19/12/2019 il CTU ha redatto la presente perizia.

**LOTTO 001 COMPOSTO DA:
CORPO "A" - APPARTAMENTO CON CANTINA -
CORPO "B" - BOX DEPOSITO MOTOCICLI -**

Beni oggetto di stima siti in
CORSO LODI N. 111 MILANO (MI)

4.1. DESCRIZIONE DEI BENI**CORPO "A"**

Oggetto di valutazione: Nel comune di Milano (MI) Corso Lodi n. 111 appartamento ad uso abitazione posto al piano 6° composto da quattro locali oltre servizi e cantina pertinenziale al piano interrato.

Stato dell'immobile: immobile (appartamento) in stato di manutenzione mediocre con finiture e materiali ed impianti in gran parte originari, in buono stato il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima.

CORPO "B"

Oggetto di valutazione: Nel comune di Milano (MI) Corso Lodi n. 111 box per deposito motocicli.

Stato dell'immobile: immobile in stato di manutenzione sufficiente vista la tipologia del bene con finiture e materiali originari, in buono stato il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima.

4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI SUCCESSIONE**Immobili identificati al catasto Fabbricati:**

CORPO "A" APPARTAMENTO con cantina – CORSO LODI N. 111 - scala C - appartamento al piano sesto, cantina al piano interrato. Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557**, Mappale **123**, Sub. **74**, Piano **6-S1**, Categoria **(A/2)**
Classe **3** Consistenza **7 vani** Superficie catastale **120 m²** Rendita **€ 1.048,41**

Categoria catastale appartamento A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -

A/2 – ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Unità immobiliari costituite da appartamenti ben rifiniti e decorosi sia nelle parti esterne (facciate semplici ma piacevoli, ingressi più o meno ampi, scale comode e luminose, ecc.) che nelle interne (pavimenti in buon materiale, coloriture e tappezzerie discretamente ben rifinite, infissi in legno ben connessi e di lavorazione accurata, ecc.). Queste uu.ii., specialmente alle alte classi, hanno i vani ben disimpegnati, con minimo due camere più servizi, ben aerati ed illuminati e sono munite di impianti fissi di riscaldamento, ascensore (oltre il terzo piano), citofono e bagno.

Coerenze: L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: affaccio cortile interno ed altra proprietà, parti comuni vano scale ed ancora altra proprietà, affaccio su pubblica via (via Serlio) ancora affaccio su pubblica via (via Sacconi)

Il locale cantinato risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà di terzi (altre cantine), ancora proprietà di terzi (altre cantine), terrapieno, corridoio comune accesso cantine.

CORPO "B" BOX – CORSO LODI N. 111 – Box per il deposito di motocicli posto al piano interrato (S1). Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557** Mappale **123** Sub. **110** Piano **S1** Categoria **C/6** Classe **6** Consistenza **5 mq** Rendita **€ 42,09**

Categoria catastale C/6 –RIMESSE E AUTORIMESSE.

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

Coerenze: Il box risulta confinante, da nord in senso orario, con: ente comune, altre proprietà (box), corsello comune box, ente comune.

Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare e della cantina oggetto di successione per prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **21/11/2019** in presenza del figlio - **omissis** - dotato di delega del padre.

Non essendo il figlio - **omissis** - in possesso delle chiavi del locale deposito motocicli il ctu accedeva allo stesso in data 04/12/2019 dopo aver preso contatti con persona terza che l'utilizza per il deposito di un motociclo.

Si allega verbale d'accesso del 21/11/2019.

Nel corso dei sopralluoghi del ctu sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni oggetto di successione sono stati correttamente individuati.

Intestatari attali a catasto:

- **omissis** - Proprietario per la quota di piena proprietà di 1/2.
e

- **omissis** - Proprietario per la quota di piena proprietà di 1/2.

Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

APPARTAMENTO - Sub. 74

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIE

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO

Variazione del **30/06/1987** – IMPIANTO MECCANOGRAFICO

BOX - Sub. 110

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIE

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO

Variazione del **30/06/1987** – IMPIANTO MECCANOGRAFICO

PLANIMETRIA CATASTALE - CORPO "A" -

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

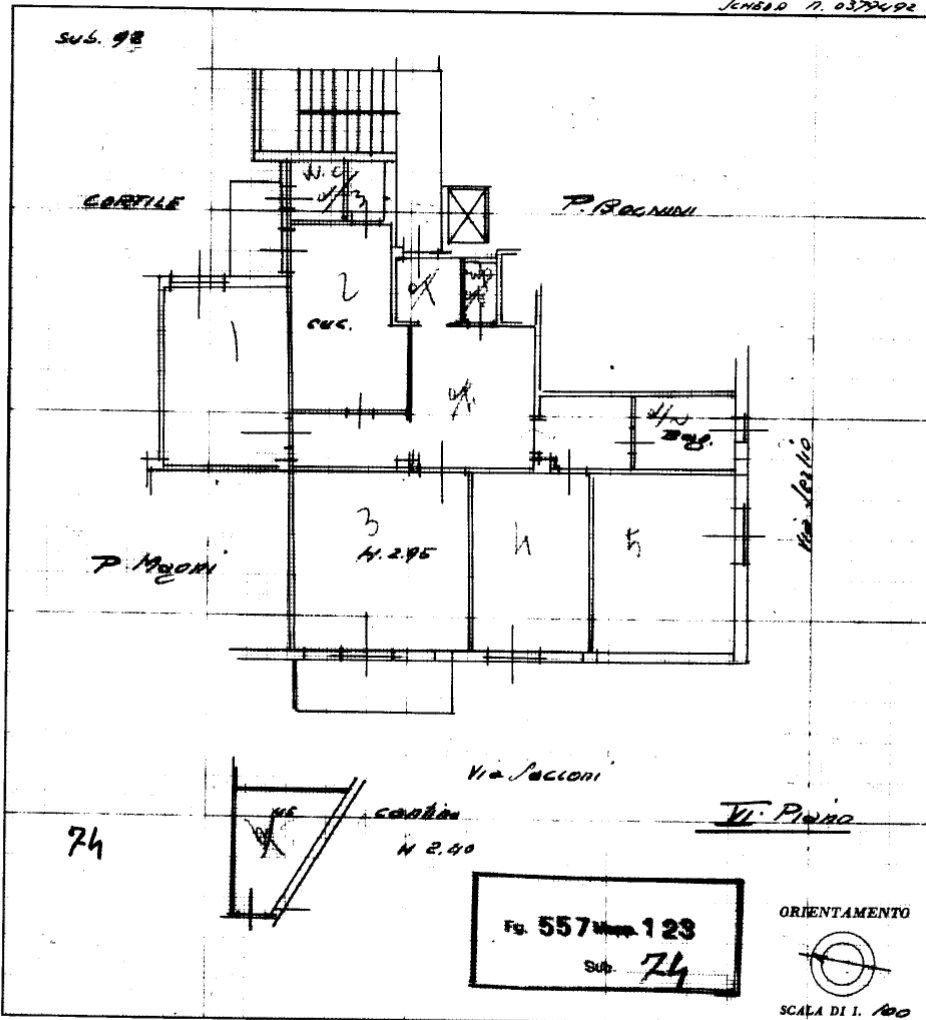
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 659)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via Corso Lodi 11

Ditta FORMENTI ERCOLE - Maria

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal P. E. Di. E.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Eugenio TORRIZZO

Iscritto all'Albo de "P. E. Di. E."

della Provincia di Milano

DATA 1986

Firma: [Signature]


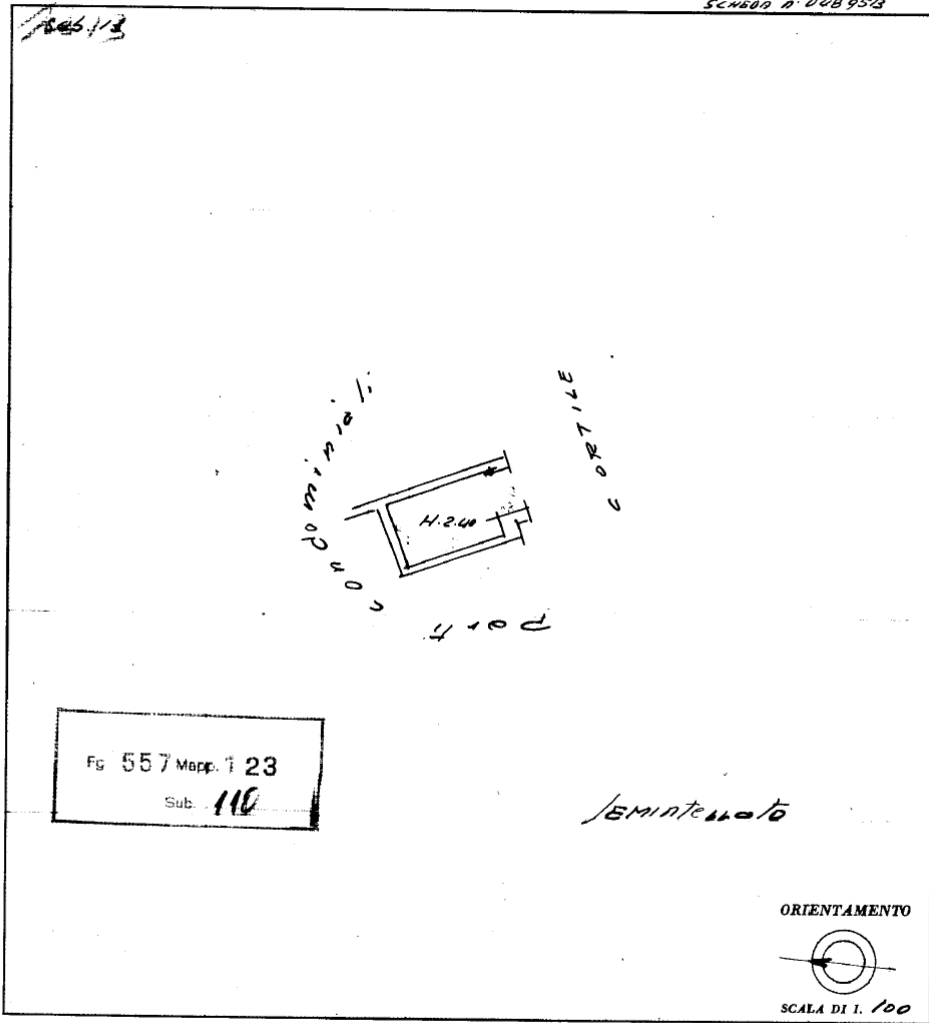
ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono** stati effettuati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato.

PLANIMETRIA CATASTALE - CORPO "B" -

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE 154254 MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>	<p>Lire 20</p>		
<h2>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</h2> <p><small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)</small></p>				
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Milano</u> Via <u>CORPO LODI 11</u> Ditta <u>FORMENTI Ercola Maria merit Guattieri</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Milano</u></p>				
<p>SCHEMA N° 048953</p>				
				
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <p>DATA</p> <p>PROT. N°</p> </td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>		<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>		<p>Compilata dal <u>P. B. N. C.</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>EUENIO GIANNARO</u> Iscritto all'Albo dei <u>P. B. N. C.</u> della Provincia di <u>Milano</u> DATA <u>12.02.1961</u> Firma: <u>[Signature]</u></p>
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>				

Ultima planimetria in atti

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono** stati effettuati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato.

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO

Inquadramento territoriale: il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 4** (Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monluè, Rogoredo) di decentramento del comune di Milano e si estende verso est dal centro cittadino. È un'area mista, composta da quartieri di differente estrazione sociale e cultura, comprendendo zone storicamente centrali e nuove aree periferiche.

Il municipio comprende le seguenti aree: Porta Vittoria, Porta Romana, Acquabella, Cavriano, Quartiere Forlanini, Monluè, La Trecca, Taliedo, Morsenchio, Ponte Lambro, Calvairate, San Luigi, Gamboloita, Quartiere Corvetto, Quartiere Omero, Nosedo, Castagnedo, Rogoredo, Santa Giulia, Triulzo Superiore.



Parchi presenti nella zona n. 4

- Parco Forlanini, Parco Monluè, Parco Vittorio Formentano, Parco Emilio Alessandrini, Parco Gino Cassinis, Parco Guido Galli, Parco Trapezio, Boschetto di Rogoredo.

Biblioteche rionali

- In zona 4 sono presenti la Biblioteca Calvairate e la Biblioteca Oglio del Sistema bibliotecario milanese. Serve pure il quartiere la biblioteca dell'Antoniano che si è arricchita di una sezione dedicata a Milano e al suo territorio.

Stazioni della Metropolitana di Milano:

-  Brenta, Corvetto, Lodi TIBB, Porto di Mare, Rogoredo FS e San Donato.
-  Forlanini FS e Quartiere Forlanini.

Le fermate della linea 3 della metropolitana di Corvetto, Brenta, Lodi T.I.B.B. e Porta Romana sono tutte situate sotto corso Lodi.

Stazioni ferroviarie:

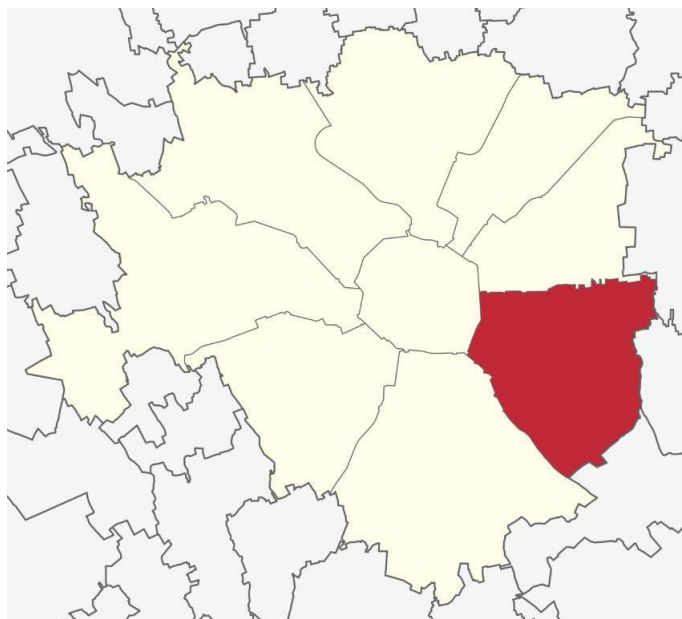
- Ferrovie dello Stato: Porta Romana, Porta Vittoria, Forlanini e Rogoredo.

linee Bus vicinanze Corso Lodi

- Linee Filobus 90, 91, 92.
- Linee Autobus 77, 34.

Caratteristiche della zona: Zona residenziale ampiamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. Corso Lodi inizia in Piazza Medaglie d'Oro e finisce in via piazzale Luigi Emanuele Corvetto per una lunghezza complessiva di circa 2 km.

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



6. DESCRIZIONE DEL LOTTO

6.1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

Fabbricato di nove piani fuori terra con interrato ad uso cantine e piano box
Struttura edificio: in c.a., solai in laterizio armato, corpo scale e vano ascensore in c.a.
Copertura a falde
Facciate su strada: tamponamenti esterni rivestiti in tesserine in klinker.
Facciate su cortile interno: tamponamenti esterni rivestiti in intonaco tinteggiato.
Piccola area a verde nel cortile interno
Accesso piano garage con portone carraio metallico automatico.
Piano corsello box in battuta di cemento.
Accesso androne comune con portone in metallo e vetro
Accesso vano scale condominiale con portoncino in metallo e vetro (scala C).
Il vano scala, ha gradini in pietra e parapetti con struttura in metallo e vetro.
Serramenti in ferro e vetro lungo la parete del vano scala.
Il vano scale è provvisto di ascensore.
Portineria: presente
Struttura in metallo e vetro lungo i camminamenti interni cortile ed attorno al vuoto sul corsello piano box di recente realizzazione
Negozi con vetrine al piano terreno su Corso Lodi e via Sacconi
La costruzione si trova in buono stato di manutenzione per le facciate e per le parti comuni con interventi anche di recente realizzazione.
Stato generale buono

6.2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Corpo "A" Appartamento con cantina

L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata al piano sesto, è composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con piccolo servizio tre camere e bagno. Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente. Due balconi uno con affaccio sulla via Sacconi l'altro sul cortile interno

Appartamento Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati, rivestimento in tappezzeria in sala ed in una camera
Parete di confine camera lato cucina rivestita con pannelli in sughero
Pavimento in palladiana in listellini di parquet in due camere, bagni in seminato.
Rivestimento in piastrelle locali bagno e cucina
Porta di ingresso blindata.
Porte interne in legno tamburato con inserto in vetro
Serramenti in legno, in Pvc in soggiorno ed una camera, aggiunto ulteriore serramento in metallo in cucina e bagno servizio.
Sistema di oscuramento con tapparelle.
Bagno principale dotato di: lavabo, wc, bidet, vasca.
Bagno di servizio dotato di: lavabo, wc, bidet, vasca a sedere, attacco lavatrice.
Balcone con affaccio via Sacconi con pavimento piastrelle gres rosso e balaustra in metallo e vetro
Balcone con affaccio cortile interno pavimento in piastrelle gres e balaustra metallica.
Nota: balcone facciata interna di recente rifacimento
Stato finiture e materiali originari da rinnovare

Impianti

Impianto citofonico

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento centralizzato con elementi scaldanti in ghisa dotati di valvole termostatiche

Caldaia a gas Vaillant in locale bagno servizio ed elettrica per la produzione acqua calda sanitaria in bagno principale

Stato impianti originario da mettere a norma

Cantina posta al piano interrato composta da un unico locale. Corridoio comune di accesso in battuta di cemento. Porta di accesso cantina in legno, tavolati di separazione tinteggiati, pavimento in battuta di cemento. Impianto luce locale.

Stato generale sufficiente

Corpo "A" Box deposito motocicli posizionato al piano interrato con affaccio su corsello box condominiale a cui si accede da rampa che permette di raggiungere Corso Lodi.

Pavimento corsello box in battuta di cemento. Pavimentazione interna del locale in piastrelle. Passaggio di alcune tubature condominiali a soffitto. Porta d'accesso in metallo - larghezza ingresso circa 108 cm..

Impianto luce locale.

Stato generale sufficiente

Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio, interne appartamento e posto auto-

7. CONDOMINIO

7.1. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese di gestione condominiale: **SI** gli immobili fanno parte di un complesso condominiale.

Spese medie annue lotto 001 circa: € 2.700,00 totali tra appartamento e posto moto
- **TOTALE CORPO "A" € 2.642,14 ultimo rendiconto approvato** (Appartamento con cantina)
- **TOTALE CORPO "B" € 24,80 ultimo rendiconto approvato** (Deposito motoveicoli)

Totale spese insolte lotto 001

Spese scadute: **SI** come da report amministratore **€ 253,42**

- **TOTALE CORPO "A" € 243,80** (Appartamento con cantina)

- **TOTALE CORPO "B" € 9,62** (Deposito motoveicoli)

Si specifica che nelle rate scadute non è stata inserito la 4° rata 2019/2020 che scade il 28/02/2020 di € 712,24 per l'appartamento e di € 7,82 per il box

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Non presenti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: Nessuno

Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

Immobile (appartamento) accessibile per presenza di ascensore al piano

Studio amministrazione immobili:

STUDIO PIZZAGALLI – DE CAROLIS

Via Orti, 3 20122 MILANO

Si allega alla presente report spese insolte - Amministrazione condominiale

7.2. CERTIFICAZIONI

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio. Gli stessi appaiono visivamente non più a norma ed in alcune parti manomessi.

Attestazione Prestazione Energetica

Attestazione Prestazione Energetica: **SI** – da verifica nella banca dati Cened risulta per l'immobile appartamento redatto l' Attestazione Prestazione Energetica.

Attestazione Prestazione Energetica. Identificativo APE N. 1514602363313 registrato il 05/09/2013 con validità fino al **05/09/2023**. APE allegato alla presente relazione.

Nota: L'attestato di prestazione energetica ha una validità massima di 10 anni ma va rinnovato se l'immobile viene ristrutturato con interventi che modificano le prestazioni energetiche ed in generale quando sull'unità immobiliare vengono realizzati/modificati gli impianti e nel caso di ampliamenti, modifica dell'involucro edilizio o variazioni della volumetria.

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) Box: NO - Non è necessaria per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

Certificato di idoneità statica (C.I.S.) NO come da report amministrazione condominiale. Eventuali problematiche strutturali non rilevate visivamente nel corso del sopralluogo. *Si precisa che il c.s.i. è in fase di elaborazione*

8. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **21/11/2019** l'immobile - appartamento con cantina - è risultato essere **abitato** (saltuariamente dai proprietari), mentre il deposito motocicli è utilizzato da persona terza.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **non sussistono contratti di locazione** avente ad oggetto le unità in esame e come soggetto gli attuali proprietari, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Esisteva un contratto serie 3 A N.20607 anno 1995 registrato in data 11/04/1995 che risulta non rinnovato, si stimeranno perciò **i beni nello stato di "LIBERI"**

Di seguito dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate

OMISSIS

9. ATTUALI PROPRIETARI

CORPO A) APPARTAMENTO con cantina – CORSO LODI N. 111. Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**. Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557**, Mappale **123**, Sub. **74**, Piano **6-S1**, Categoria **A/2** Classe **3** Consistenza **7 vani**

CORPO B) BOX – CORSO LODI N. 111 Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557** Mappale **123** Sub. **110** Categoria **C/6**

ATTUALI PROPRIETARI:

- **omissis** - Proprietario per la quota di piena proprietà di ½ e
- **omissis** - Proprietario per la quota di piena proprietà di ½

Beni a loro pervenuti per successione alla morte della madre, sig.ra - **omissis** - nata a - **omissis** - e deceduta il - **omissis** -, presentata presso l'ufficio del registro di Milano il 16/03/2007 al numero 120 volume 2007.

Alla defunta quanto dichiarato in successione era pervenuto, con atto di assegnazione alloggi rogato dal Notaio Avanzini Agostino il 10 gennaio 1977 repertorio 35835, trascritto presso l'agenzia di Milano 1 il 03 febbraio 1977 ai nn. 2336/2751.

TRASCRIZIONE A MILANO 1 Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione in data 29/08/2007 - Registro Generale n. 67079 Registro Particolare n. 38609

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale - Notaio Sergio Capelli -

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

CORPO A) APPARTAMENTO con cantina – CORSO LODI N. 111. Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**. Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557**, Mappale **123**, Sub. **74**, Piano **6-S1**, Categoria **(A/2)** Classe **3** Consistenza **7 vani**

CORPO B) BOX – CORSO LODI N. 111 Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **557** Mappale **123** Sub. **110** Categoria **C/6**

8.1 Vincoli ed oneri giuridici

*8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*8.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*8.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*8.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

8.2 Vincoli ed oneri giuridici PRESSO UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO 1:

8.2.1 Iscrizioni: Nessuna

8.2.2 Pignoramenti: Nessuna

8.2.3 Altre trascrizioni: Domanda giudiziale – Divisione giudiziale - TRASCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 54137 Registro Generale 79610. Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 47670/14136 del 23/10/2017.

A favore di - **omissis** - (per i diritti di ½ di proprietà) e contro - **omissis** - (per i diritti di ½ di proprietà).

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **13/01/2020** sul bene non sono emerse nuove formalità post **Domanda di divisione giudiziale.**

Gli immobili in oggetto sono liberi da iscrizioni pregiudizievoli o pignoramenti.

11. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

11.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Si premette che il fabbricato, in cui è presente l'appartamento, è stato edificato prima del **1° settembre 1967**, come da quanto rilevato dal perito nel corso del sopralluogo e dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico comunale.

E' stata infatti inoltrata richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano in data **20/11/2019** (*richiesta allegata alla presente*) e l'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **19/12/2019**

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

Il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

Titolo abilitativo:

Licenza edilizia n.2779 del 11/09/1958 atti 27783/28755

Licenza edilizia n.1970 del 27/05/1959 atti 49211/1384

Licenza edilizia n.120 del 12/01/1961 atti 187220/31021 e successive modifiche

Richiesta di rilascio certificato di abitabilità in data 13/03/2003

Rilascio di certificato di abitabilità n.293 del 14/03/2003

Richiesta di CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) per edificio con altezza superiore ai 24 m ed attività secondarie

Rilascio di NOP (Nulla osta provvisorio) dal comando provinciale vigili del fuoco di Milano n.52354 del 07/05/1996

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono state modificate in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- **Titoli giustificativi:** Non presenti
- **Titoli correttivi:** Non presenti
- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le pratiche edilizie originali relative alla costruzione del fabbricato **sono presenti le planimetrie abilitativa originaria** degli immobili in oggetto – appartamento con cantina e posto deposito motocicli. Da controllo sulle planimetrie allegata alla pratica edilizia abilitativa originaria **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** degli immobili in oggetto

**APPARTAMENTO CON CANTINA STATO – REGOLARE –
BOX DEPOSITO MOTOCICLI STATO – REGOLARE –**

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie recuperate.

11.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Valutazione di unità immobiliari inserite in edificio regolarmente autorizzato.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

COMUNE DI MILANO IMMOBILE SITO IN CORSO LODI N.111

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05/03/2019

Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14-10-2019

Zona urbanistica **AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO (ARU)**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 22 definizione e ART. 23 disciplina**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art. 22 definizione e art. 23 disciplina).

CAPO VI – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

Art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

Art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Inviluppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, primarietà di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
 - b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.
5. Superficie Coperta (SCOP):
 - a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
 - b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.
7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

Si dichiara la conformità urbanistica per le unità ubicate in edificio regolarmente autorizzato
Vedere punto - **11.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

LOTTO 001 Bene oggetto di valutazione:

- **Corpo "A" APPARTAMENTO con cantina:** : Foglio **557**, Mappale **123**, Sub. **74**
- **Categoria catastale appartamento A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -**
- **Corpo "B" BOX – DEPOSITO MOTOCICLI:** Foglio **557** Mappale **123** Sub. **110**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

12.1 CRITERIO DI STIMA ANALOGICO COMPARATIVO

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

Corpo "A" APPARTAMENTO con cantina: : Foglio **557**, Mappale **123**, Sub. **74**
Categoria catastale appartamento A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -

12.2 FONTI D'INFORMAZIONE

- 1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **Periodo attuale**
- 2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2019**
- 3) Banca dati Borsino Immobiliare dei comuni della provincia di Milano – **Febbraio 2020**

12.3 VALORI APPLICATI NELLA STIMA

1) Agenzie immobiliari della zona, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e tipologia è risultato essere pari ad **€ 3.740,51/m2**.

Si sono recuperate n.6 offerte di vendita di beni similari per tipologia in corso Lodi e nelle immediate vicinanze (nel raggio di circa 500 m a piedi) del bene oggetto di stima.

Vedere le schede immobili allegare con posizione dei beni in vendita e fotografie degli stessi. Si precisa che tutti gli immobili reperiti sono nello stato di ristrutturato/buono/abitabile.

SCHEDA 1 offerta di vendita per un immobile appartamento in Via Bacchiglione 21.
Prezzo vendita: € 570.000 **4** locali **160** mq superficie **2** bagni **9** Piano.

SCHEDA 2 offerta di vendita per un immobile appartamento in Via Bacchiglione 21.
Prezzo vendita: € 620.000 **4** locali **160** mq **2** bagni **2** piano.

SCHEDA 3 offerta di vendita per un immobile appartamento in Corso Lodi.
Prezzo di vendita: € 469.000 **4** locali **133** mq **2** bagni **5** piano.

SCHEDA 4 offerta di vendita per un immobile appartamento in Via Giovanni Scheiwiller 11.
Prezzo di vendita € 475.000 **4** locali **130** mq **2** bagni **1** piano.

SCHEDA 5 offerta di vendita per un immobile appartamento in Corso Lodi.
Prezzo Vendita € 510.000 **4** locali **126** mq **1** bagno **1** piano.

SCHEDA 6 offerta di vendita per un immobile appartamento in Corso Lodi.

Prezzo Vendita € 510.000 **4** locali **135** mq **1** bagno **1°** piano.

Tenuto conto che i raffronti con i prezzi di offerte di vendita in zona sono fatti per immobili nello stato manutentivo buono si applica un correttivo al valore delle offerte di zona pari al -15% - che corrisponde a circa 550,00 €/mq - per riportare l'immobile oggetto di stima allo stato manutentivo buono tramite il rinnovo dei suoi impianti e delle finiture.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 5% si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie della zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.992,41/m²
--

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Comune di **Milano**

Fascia periferica: **Ortles, Spadolini, Bazzi**

Abitazioni di tipo civile stato conservativo ottimo è di: **€ 2.800/m² – 3.800/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 3.300,00/m².**

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito fino in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Positività-Incrementi

Appetibilità della zona, stato manutentivo fabbricato e qualità contesto, livello piano, dotazioni servizi di zona e vicinanza stazioni metropolitana.

Incrementi correttivi rispetto al valore medio di zona pari al +20 %

Negatività-Decrementi

Vetustà fabbricato con più di 50 anni di vita – richiesta maggiori interventi manutentivi- - 10%

Stato dell'immobile rispetto allo stato conservativo buono/ottimo - necessità di interventi manutentivi - appartamento nello stato originario - da rinnovare per i suoi impianti tecnologici e finiture - 15%

Decrementi correttivo rispetto al valore medio di zona pari al -25%,

Viste le positività/negatività riscontrate nell'immobile oggetto di stima si applica un correttivo del valore dell'immobile rispetto al valore medio di zona del -5%.

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 3.135,00/m²
--

3) Borsino immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari dei comuni della provincia di Milano Anno 2020

Comune di **Milano**

Zona: **Omero, Gabriele Rosa, Brenta**

Abitazioni di tipo civile in ottimo stato: **€ 2.365/m² – 3.216/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 2.790,50/m².**

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito fino in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare un correttivo, come esposto al punto precedente, al valore medio di zona del - 5%.

Valore Borsino Imm. nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.650,98/m²

Nota: Il valore di mercato da applicare nella presente stima sarà determinato come la media tra i due valori O.M.I e Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia e la media tra le offerte di vendita della zona recuperate applicati i coefficienti correttivi.

Valore medio agenzie della zona: € 2.992,41/m²

Valore medio OMI e Borsino Immobiliare: € 2.892,99/m²

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**Corpo "A" APPARTAMENTO con cantina Foglio 557, Mappale 123, Sub. 74
Categoria catastale appartamento A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -**

Valore finale applicato nella presente stima: € 2.942,70/m²

Corpo "B" BOX – PER PARCAMENTO MOTOCICLI: Foglio 557 Mappale 123 Sub. 110

12.3 VALORI APPLICATI NELLA STIMA

1) Agenzie immobiliari della zona, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili (Box singoli per il parcheggio autovetture) per ubicazione, consistenza e tipologia è risultato essere pari ad **€ 1.607,50/m²**.

Si sono recuperate n.6 offerte di vendita per box su Corso Lodi e Piazza Corvetto.
vedere le schede offerte allegate

SCHEDA 1 Offerta di vendita per un box singolo in Corso Lodi al civico 65.
Prezzo di vendita: € 15.000 **14** mq.

SCHEDA 2 Offerta di vendita per un box singolo in Corso Lodi al civico 65.
Prezzo di vendita: € 25.000 **17** mq.

SCHEDA 3 Offerta di vendita per un box singolo in Corso Lodi al civico 65.
Prezzo di vendita: € 18.000 **16** mq.

SCHEDA 4 Offerta di vendita per un box singolo in Corso Lodi al civico 65.
Prezzo di vendita: € 35.000 **16** mq.

SCHEDA 5 Offerta di vendita per un box singolo in Corso Lodi al civico 65.
Prezzo di vendita: € 29.000 **15** mq.

SCHEDA 6 Offerta di vendita per un box singolo in zona Corvetto.
Prezzo di vendita: € 26.000 **14** mq.

Viste le che l'immobile permette il parcheggio di soli motoveicoli si applica un correttivo del valore rispetto alla media delle offerte di zona del -40%.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 5% si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie della zona applicati i coefficienti correttivi: € 884,12/m²

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Comune di **Milano**

Fascia periferica: **ORTLES, SPADOLINI, BAZZI**

Box stato conservativo normale è di: **€ 1.400/m² – 1.950/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 1.675,00/m².**

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Vista la tipologia del bene non si applica alcun correttivo in base allo stato dell'immobile, si applica però un decremento del bene che permette il parcheggio di soli motoveicoli rispetto ad un box per autovetture si applica un correttivo del valore rispetto al valore medio OMI del -40%.

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.005,00/m²

3) Borsino immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari dei comuni della provincia di Milano Anno 2020

Comune di **Milano**

Zona: **Omero, Gabriele Rosa, Brenta**

Box stato conservativo buono: **€ 1.372/m² – 1.939/m².**

Per un valore medio pari ad: **€. 1.655,50/m².**

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito fino in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare un correttivo, come esposto al punto precedente, al valore medio di zona del - 40%.

Valore Borsino Imm. nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 993,30/m²

Nota: Il valore di mercato da applicare nella presente stima sarà determinato come la media tra i due valori O.M.I e Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia e la media tra le offerte di vendita della zona recuperate applicati i coefficienti correttivi.

Valore medio agenzie della zona: € 884,12/m²

Valore medio OMI e Borsino Immobiliare : € 999,15/m²

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

Valore finale applicato nella presente stima: € 941,64/m²

**LOTTO 001: CORPO "A" APPARTAMENTO al piano sesto con cantina
CORPO "B" BOX – PER PARCAMENTO MOTOCICLI**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **CORPO "A" Appartamento con cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **119,20** mq

Superficie balconi: **6,30** mq

Superficie cantina: **6,60** mq

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna appartamento: **295** cm

Altezza interna cantina: **273** cm

Unità immobiliare: **CORPO "B" Box deposito motocicli**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **6,65** mq

Altezza interna: **210** cm, sottotrave h. **180** cm

12.5 VALUTAZIONE LOTTO 001**CORPO "A"**

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE CORPO "A" APPARTAMENTO CON CANTINA					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 119,20	1,00	m ² 119,20	2.942,70	350.769,56
Balconi	m ² 6,30	0,30	m ² 1,89	c.s.	5.561,70
Cantina	m ² 6,60	0,25	m ² 1,65	c.s.	4.855,45
Solaio	m ² -	-	m ² -	-	-
TOTALE				€.	361.186,71
Superficie totale rilevata	m ² 132,10				
Tot. sup. commerciale			m ² 122,74		
TOTALE CORPO "A" (arrotondato)				€.	361.200,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE CORPO "A"**€ 361.200,00**

CORPO "B"

**TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE CORPO "B"
BOX DEPOSITO MOTOCICLI**

	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Deposito motocicli	m ² 6,65	1,00	m ² 6,65	941,64	6.261,89
TOTALE				€.	6.261,89
Superficie totale rilevata	m² 6,65				
Tot. sup. commerciale			m² 6,65		
TOTALE CORPO "B" (arrotondato)			m² 6,65	€.	6.300,00

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE CORPO "B"	€ 6.300,00
--------------------------------	-------------------

RIEPILOGO

TOTALE VALORE CORPO "A" appartamento con cantina (arrotondato)	€ 361.200,00
---	---------------------

TOTALE VALORE CORPO "B" Box deposito motocicli (arrotondato)	€ 6.300,00
---	-------------------

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 367.500,00
--------------------------------	---------------------

Valore della quota dei condividenti:

TOTALE VALORE PROQUOTA DEI CONDIVIDENTI	€ 183.750,00
--	---------------------

12.6 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Beni oggetto di giudizio di comoda divisibilità:

- **APPARTAMENTO A** con unico accesso da vano scale condominiale con cantina al piano interrato
- **BOX DEPOSITO MOTOCICLI** di minime dimensioni con unico accesso da corsello comune

A seguito del sopralluogo effettuato e come si evince dalle planimetrie allegate alla presente relazione di stima i due immobile per le loro dimensioni e forma geometrica **non sono comodamente divisibili** secondo due quote di proprietà del 50% senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifiche ed onerose servitù reciproche incidenti sensibilmente sul valore dei due beni.

Così come vista la disparità di valore dei due immobili (appartamento e deposito motocicli) non è possibile realizzare due quote distinte tra loro bilanciate vista l'ampia differenza economica tra i due beni.

Si rileva inoltre che sarebbe opportuno tenere i due beni, in vista di eventuale vendita o divisione tra le parti, uniti dal momento che si avrebbe una maggior appetibilità sul mercato del bene appartamento se almeno dotato di uno spazio deposito motocicli.

In tutti i casi essendoci la presenza di due beni distinti è sempre possibile effettuare una divisione con conguaglio in denaro tra le parti.

Ad una parte potrebbe essere data la piena proprietà del corpo "A" – Appartamento con cantina ed all'altra la piena proprietà del corpo "D" – Box deposito motocicli + conguaglio in denaro pari a €. 177.450

13. SINTETICA VALUTAZIONE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La bozza di relazione è stata inviata agli avvocati delle parti, per le dovute osservazioni in data 09/03/2020. Contestualmente all'invio della bozza il ctu ha sollecitato le parti a giungere ad un accordo viste le risultanze della stima immobiliare, accordo sollecitato ulteriormente in data 14/04/2020.

A seguito del secondo sollecito da parte attrice - avv. Agnoli- è giunta comunicazione che "al momento non ci sono trattative pendenti, anche se sto personalmente valutando insieme al mio cliente la possibilità di avviarle, alla luce del valore di stima indicato nella CTU."

Il ctu ha infine proceduto a richiedere in data 14/05/2015 se queste trattative erano state iniziate con risposta, in medesima data, da parte dell'avv. Agnoli "c'è una proposta di definizione pendente ma, salvo diversa indicazione della Collega Zurlo, credo non si riuscirà ragionevolmente a definire entro il 20.05 p.v. e, pertanto, credo che si debba in ogni caso procedere con il deposito della relazione peritale."

Non è pervenute al sottoscritto CTU alcuna osservazione alla relazione di stima inviata entro la data prevista del 30/04/2020.

Osservazioni parte attrice: nessuna

Osservazioni parte convenuta: nessuna

14. CONCLUSIONI E RISEVE

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione con relativi allegati, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Esprime altresì riserva sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili o confermabili con semplici sopralluoghi e rilievi non strumentali. Non sono stati eseguiti inoltre verifiche o calcoli statici sui fabbricati o sono state fatte indagini ambientali e sulla necessità di eventuali bonifiche.

Si fa presente che le valutazioni sono riferite al periodo precedente l'emergenza sanitaria dovuta a Covid 19, non esistendo dati attuali aggiornati sullo stato del mercato immobiliare, essendo lo stesso fermo dall'insorgere della pandemia.

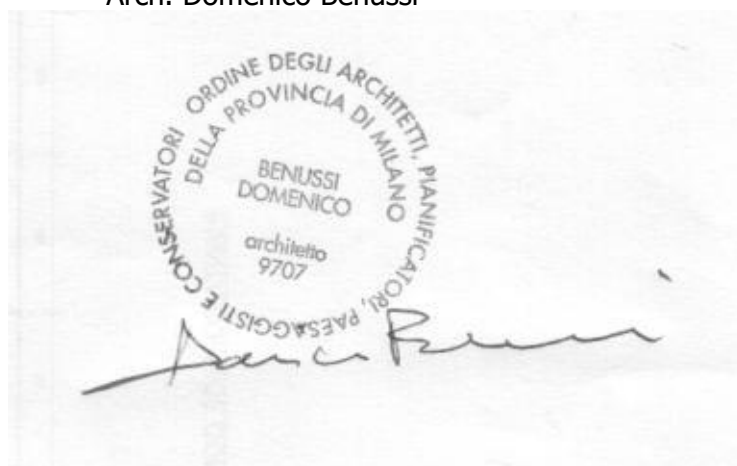
Si rileva che nelle ultime due annualità il mercato immobiliare nella città di Milano è stato caratterizzato da marcati trend di crescita.

L'attuale emergenza sanitaria potrebbe avere, e le avrà nel breve periodo, ripercussioni economiche e dunque anche sui valori immobiliari. Si ritiene che queste variazioni saranno probabilmente più marcate per immobili di fascia bassa rispetto ai valori d'immobili di fascia medio/alta come quello oggetto di stima.

Contestualmente al deposito della CTU sono restituiti alla Cancelleria tutti i documenti di causa, agli atti, a suo tempo ritirati.

Milano 18/05/2020

Il CTU
Arch. Domenico Benussi



15. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

- Allegato fotografico appartamento - cantina e deposito motocicli- fotografie esterne ed interne -
- Nomina e quesito giudice/Verbale O. P.
- Planimetria catastale attuali depositate presso agenzia entrate
- Visure storiche catastali depositate presso agenzia entrate
- Verifica esistenza certificazione energetica appartamento e pratica
- Richiesta Agenzia Entrate eventuale presenza contratti di locazione – Risposta Agenzia Entrate
- Spese condominiali - report amministratore –
- Copia visura ipocatastale/Certificato notarile
- Richiesta accesso agli atti amministrativi e pratiche edilizie
- Estratto e Legenda P.G.T
- Schede offerte agenzie immobiliari di zona/ OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Borsino Immobiliare Milano e Provincia.