

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE CIVILE IX BIS
R.G 22022132/1996 PRESID. DOTT. G.B. ROLLERO

§§§

PROPRIETA' YY

§§§

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE IN SAN DONATO MILANESE VIA KENNEDY 29/B

Facendo seguito all'incarico ricevuto di procedere alla stima del valore dell'immobile in San Donato Milanese via Kennedy 26/B di proprietà della signora YYYY Ila Eugenia Fini, il sottoscritto ing. Giovanni Contini - Technea srl uninominale Milano via Vincenzo Monti 79/7, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli ingegneri della provincia di Milano al n. Al2298 e all'albo dei consulenti tecnici e periti del Tribunale di Milano al n. 9357, effettuati gli opportuni sopralluoghi, rilievi e indagini col proprio ausiliario arch. D. Greco, espone quanto segue.

A DOCUMENTAZIONE IPO - CATASTALE

A.1 Individuazione dei beni oggetto della perizia

Unità immobiliare in San Donato Milanese (Mi), via John Fitzgerald Kennedy n. 29 scala 2 con appartamento al piano 2 e cantina al piano S1.

La visura storica per immobile emessa dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizi Catastali riporta:

intestatario: proprietà per 1/1

dati identificativi dell'unità immobiliare: foglio 2, particella 121, sub 29, zona cens. 1, categoria A/2, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale: 166 mq, Totale escluse aree scoperte: 157 mq. **(Allegato 1)** .

La scheda catastale presentata il 16/5/1974 n.l O I7655 riporta la distribuzione interna dell'appartamento con cantina **(Allegato 2)**.

Coerenze dell' appartamento (n. 5):

- a Nord: cotile comune e appartamento n. 6
- a Est: vano scala e pianerottolo comuni, appartamento n. 4
- a Sud: cortile comune
- a Ovest: appartamento n. 26

Coerenze della cantina (n.5):

- a Nord: passaggio comune
- a Est: cantina n. 6
- a Sud: autorimessa n. 47
- a Ovest: cantina n. 3

A.2 Note di trascrizione e titoli di trasferimento

Attuale proprietario:

Sig.ra xxxxxx

Repertorio n. 1860, Rogante Tribunale di Milano; Nota di Trascrizione all' Ufficio provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, del 29/04/2015 al Registro Generale n. 39036, Registro Particolare n. 25761.

(Allegato 3)

Precedenti proprietari (nel ventennio e oltre):

Sig.ra Repeiorio n. 217.342, regist rato a Milano - Atti Privati, il 16/07/1974 al n. 28909 Serie A/2, Rogante Notaio Andreottola in Milano (Allegato 4) ; Nota di Trascrizione all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2, del 24/07/1974, Registro Generale n. 36637, Registro Particolare n. 31854.(Allegato 5)

A.3 Diritti di comproprietà

Nessuno

A.4 Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Vedi punto A.2

B.ASPETTILEDILIZIO URBANISTICI

B.1 Regolarità edilizia e urbanistica

- L'edificio, di cui l'immobile fa parte, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia n. 457 del 17/12/1971 rilasciata dal Comune di San Donato Milanese (Allegato 6)
- Con Pratica Edilizia n. 1519/1987 il Condominio Ninfea di Via Kennedy 29 chiedeva la Concessione Edilizia in sanatoria "per gli abusi edilizi eseguiti nell'immobile in sito", rilasciata il data 23/04/1991 (Allegato 7)

Si rileva che gli elaborati grafici allegati alla Pratica edilizia originaria (n. 457/1971) rappresentano il generico " Piano Tipo" iniziale e non riportano le varianti eseguite in corso d'opera che hanno portato alla attuale conformazione finale all'appartamento oggetto di stima e si rileva che gli elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria (n. 1519/1987) rappresentano il perimetro degli appallamenti con linea a tratto e punto ma non la distribuzione interna degli stessi. Agli atti comunali non è stata reperita la planimetria autorizzativa con l'attuale distribuzione interna dell ' unità immobiliare e pertanto si rende necessario acquisire la relativa autorizzazione edilizia in sanatoria .

Si da comunque atto che sia la planimetria allegata all'atto di acquisto (Atto di prima assegnazione di casa di abitazione del 1974), s ia la scheda catastale dell' e poca, rappresentano l' att uale distribu zione interna dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

B.2 Dichiarazione di agibilità dello stabile

Lo stabile dispone di "Autorizzazione di Abitabilità" rilasciata dal Comune il 24/ 10/19 74.
(Allegato 8)

B.3 Costi per eventuali sanatorie

Per la regolarizzazione autorizzativa dello stato attuale dell'unità immobiliare si ottiene con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria per opere già eseguite per la quale è previsto il pagamento di una sanzione pari ad €1.000 ,00, oltre ai diritti di segreteria, attualmente pari a € 100,00 oltre alle spese tecniche per la redazione della suddetta pratica, per un importo stimato in € 1.200,00 circa per un totale complessivo di €2.300,00.

B.4 Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche

Nulla da segnalare

B.5 Eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Nulla da segnalare

C VINCOLI

C.1 Vincoli paesistici, idrogeologici e altri

Nulla da segnalare

DIMMOBILE

D.1 Consistenza ed esatta identificazione

Appartamento sito in San Donato Milanese, Via J.F. Kennedy n. 29, individuato al N.C.E.U al foglio 2, particella 121, sub 29, zona cens. 1, categoria A/2, Classe U, consistenza vani 7,5. Superficie catastale Totale: 166 mq, Totale escluse le aree scoperte: 157,00 mq.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è stata determinata sulla base delle misurazioni effettuate sul posto dallo scrivente. Le superfici rilevate sono state ragguagliate utilizzando i criteri indicati dalla 'Commissione provinciale degli Usi di Milano' pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, aggiornamento 2013 ultimo disponibile, che in merito alla misurazione degli 'immobili urbani' determina per l'interrezza, 100%, la superficie lorda, compreso i muri, dell'appartamento, per il 30% la superficie delle cantine e per il 50% la superficie dei balconi. Per la superficie dei balconi oltre i 25 mq lo scrivente perito ha ritenuto di adottare il coefficiente di ragguaglio del 10%.

La superficie così ragguagliata risulta di mq 169,88 commerciali, ottenuta come segue:

Appartamento mq 152,70 x 100%	= mq 152,70
Balconi mq 38,20 - 25,00 x 50% + 13,20 x 15%	= mq 13,82
Cantina mq 11,20 x 30%	= mq 3,36
Totale superficie commerciale ragguagliata	= mq 169,88

Quota di proprietà condominiale m/m 17,400

D.2 Descrizione e fotografie

Caratteristiche della zona

L'immobile è situato nella zona settentrionale del territorio del Comune di San Donato Milanese, a ridosso del confine col comune di Milano. E' una zona di pregio, dotata di

attrezzature sportive e zone a verde, come anche visibile dalla foto aerea tratta da Google (Allega to 9), ha destinazione prevalentemente residenziale con costruzioni di edilizia civile risalente per lo più agli anni '70-'80. La via Kennedy è alberata

Ulteriore elemento di appetibilità commerciale è la vicinanza con la stazione "San Donato" della linea 3 della metropolitana milanese , distante circa 500 metri dall'edificio oggetto di stima.

La zona ha facile accesso al sistema della grande viabilità della SP ex SS 415 Paullese e quindi all' uscita 3 della A51 , tangenziale est di Milano.

Caratteristiche dell'edificio

Condominio di 11 piani fuori terra, edificato nei primi anni '70, costituito da due scale e inserito in un compendio immobiliare (Super condominio) che comprende anche i condomini identificati ai numeri civici 25 e 27 e con i quali condivide, oltre all'accesso dalla pubblica via, anche il servizio di portierato ed un ampio e ben tenuto giardino interno.

Ha struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio e facciate rivestite in klinker. Dal piano terra a pilotis si accede ai due corpi scala, con ingressi delimitato da eleganti vetrate, pregevolmente finiti con pavimenti in marmo e dotati di doppio ascensore di recente sostituzione. Le finiture del condominio sono buone e lo stato di conservazione generale molto buono. Dispone di piano interrato destinato a cantine e autorimesse.

Caratteristiche dell'appartamento

L'unità abitativa si trova al piano secondo della scala n. 2 (o scala B) e si compone di: ingresso, soggiorno, corridoio, cucina con annesso piccolo locale ripostiglio, camera/studio, due camere, due bagni, balcone con affaccio sulla via alberata e balcone con affaccio sul giardino interno, cantina al piano interrato.

Caratteristiche:

Esposizione: prevalente verso sud-ovest e con una camera verso nord-est

Pareti interne: quasi interamente rivestite con carta da parati, di colore scuro; la parete attrezzata della cucina ha rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa 150 cm, il bagno più grande ha rivestimento in piastrelle di ceramica a tutta altezza su tutte le pareti, l'altro bagno ha rivestimento ceramico fino ad un metro di altezza con la parte superiore rivestita con carta da parati. Rivestimenti obsoleti, carta da parati da rimuovere.

Pavimenti: parquet in condizioni discrete in tutti i locali, salvo i locali di servizio, cucina, ripostiglio e servizi igienici, con pavimenti ceramici obsoleti.

Porta di accesso all'appartamento: in legno, condizioni buone

Serramenti esterni: in legno con vetro singolo e protezione esterna con tapparelle a doghe in legno. Stato manutentivo insufficiente

Porte interne: in legno; condizioni sufficienti anche se obsolete

Impianto citofonico: presente; no video

Impianto elettrico: sottotraccia, da revision are

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto gas: sottotraccia con contatore sul balcone

Impianto termico: centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche. Alcuni termosifoni sono collegati e funzionanti altri sono scollegati

Impianto di climatizzazione estiva: assente

Bagno principale: dotato di vasca, doccia, wc, bidet e lavabo in ceramica bianca; attrezzature obsolete ed evidenti macchie di umido sul plafone con esfoliazione e distacchi della pittura

Secondo bagno: dotato di vasca, wc, bidet e lavabo in ceramica bianca; attrezzature obsolete ed evidenti macchie di umido sul plafone, probabilmente dovute a perdita dal piano superiore, con intonacamento e deterioramento anche del rivestimento di alcune pareti perimetrali.

Altezza dei locali: m 3,00

Le fotografie dell'appartamento sono riportate nell' **Allegato 10**

D.3 Stato di conservazione

Condominio: buono

Appartamento: meno che sufficiente. La ripresa dell' utilizzo dell'appartamento è subordinata all'esecuzione di significativi interventi manutentivi e di adeguamento impiantistico.

D.4 Corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

Conformità edilizia

Come già esposto al punto B.1, le planimetrie allegate alle pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali non rappresentano la situazione realizzata oggi rilevabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia CILA m sanatoria

Conformità catastale

La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi.

D.5 Stato di possesso/godimento

L'immobile, interamente di proprietà della Sig.ra, in occasione del sopralluogo si presentava vuoto e non abitato.

E.1 Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Come desunto dal consuntivo ricevuto dall'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie per l'anno 2016-17 inerenti l'appartamento oggetto di perizia ammontano a €2.831,23. (allegato 11)

E.2 Eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno precedente

L'amministratore del Condominio ha comunicato che il preventivo spese condominiali per l'anno 2017-18 a carico dell'unità immobiliare xx è di €2.857,65 e che non sussistono rate insolte e che ad oggi risulta da versare la 3^a rata ordinaria scadenza 15 febbraio 2018 di € 498,62 (Allegato 12).

F Valore dell'immobile oggetto di stima

La valutazione del bene immobiliare in oggetto è stata effettuata tenendo conto di una serie di fattori che intervengono nella determinazione del giudizio di stima quali: l'ubicazione territoriale, il livello di urbanizzazione, il sistema di comunicazione, l'attuale dinamica del sistema immobiliare, prezzi attuali di mercato, l'andamento monetario ed economico in generale, il grado di appetibilità del bene specifico, l'età del fabbricato, le dimensioni commerciali, la situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative, l'attuale stato di conservazione e manutenzione, le dotazioni impiantistiche e reti tecnologiche, livello di finiture interne, le disponibilità accessorie.

Per la preventiva formazione del prezzo unitario, il sottoscritto ha tenuto conto di quanto sopra e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo individuando il più probabile valore di mercato del bene, stimato come oggetto di trattazione per la vendita in questo periodo economico. Le comparazioni di mercato sono state eseguite esaminando edifici simili costruttivamente.

La superficie ragguagliata commerciale dell'appartamento con balconi e cantina, determinata con i criteri stabiliti dalla Commissione provinciale Usi della Camera di Commercio di Milano come descritto al precedente punto D1, risulta di mq 169,88.

Si ritiene attribuibile al bene il seguente probabile valore di mercato al quale saranno praticate le riduzioni come di seguito esposte.

La rilevazione dei prezzi degli immobili registrati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2017, ultimo disponibile, rip01ia per le abitazioni civili in San Donato Milanese in stato di conservazione ottimo riporta il valore di mercato compreso tra €mq 2.700 e €mq 3.200 (Allegato 13). La Borsa Immobiliare di Milano, Azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, per il 2017 riporta il prezzo medio di compravendita di edifici residenziali nuovi in zona centrale compreso €mq 2.900 e €mq 3.650. La ricerca di mercato integrativa effettuata dallo scrivente, che ha analizzato anche i valori di recenti compravendite e di offerte di vendita nella stessa via, ha consentito di individuare per beni similari in quella zona, in normali condizioni di manutenzione, un prezzo medio unitario di mercato compreso tra €mq 3.100 e €mq 3.300. Per la formulazione del valore di stima dell'immobile residenziale si utilizza il prezzo intermedio di €mq 3.200,00.

Il valore determinato con questo parametro viene ridotto per tener conto della non disponibilità delle certificazioni di legge sugli impianti (elettrico, ecc.), degli importanti lavori di adeguamento e manutenzione da realizzare nell'appartamento e dei costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica dell'unità immobiliare.

Il valore di stima dei beni risulta quindi:

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Unità immobiliare residenziale di mq. 169,88 x €mq. 3.200	€ 543.616,00
A dedurre costi adeguamenti e certificazioni mq 169,88 x €mq 500	€- 84.940,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizio/urbanistica	€- 2.300,00
Valore finale di stima dell'unità immobiliare residenziale	€ 456.376,00

Il valore finale di stima dell'unità residenziale oggetto di valutazione nelle attuali condizioni edilizie e manutentive risulta di € 456.376,00 dicansi quatt1·ocento cinquantasei mila trecento settantaa sei euro e zero centesimi.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In Milano, 20 febbraio 2018

L'esperto stimatore
ing. Giovanni Contini

