



**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott.ssa SUSANNA TERNI - R.G.E. N. 288/2012**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI CUSAGO (MI)**

**VIA BERGAMO N. 3**

Creditrice Procedente:

**BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A RESP. LIMITATA**

Debitore:

**[omissis]**



**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**G.E. Dott.ssa SUSANNA TERNI****R.G.E. 288/2012**Creditrice Procedente: **BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A R.L.**Debitore: **[omissis]**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Milano, Corso Lodi n. 65, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 19/04/2012 è stato nominato esperto per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Cusago (MI), in Via Bergamo n. 3, ed ha prestato il giuramento di rito in data 09/05/2012.

In tale data il G.E. ha formulato all'esperto il seguente **quesito**:

- **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno e dopo essersi recato sui luoghi;**
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**
- 3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;**
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**
- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:**

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**
- **Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione**

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

**7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.**

**Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.**

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**

**a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 18.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 01/01/2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista accreditato presso la Regione Lombardia;**

**b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**

**9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.**

**Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto incaricato, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale **documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**, ha svolto le attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati e relativi accertamenti, procede alla stesura della seguente:

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

\*\*\*\*\* RELAZIONE \*\*\*\*\*

**1) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI**

Il CTU ritiene necessariamente di descrivere nella presente relazione il corso delle operazioni peritali.

In data 10/05/2012 ha inoltrato una comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. al proprietario dei beni immobili, al domicilio eletto indicato agli atti, Via Bergamo n. 3, Cusago (MI), rendendo noto della procedura in corso e contestuale richiesta di un contatto al fine di consentire l'accesso all'interno degli stessi, in osservanza al quesito posto dal G.E., ed ha ricevuto la relativa cartolina di avvenuta consegna.

Nel corso delle indagini, ha eseguito le attività riguardanti l'acquisizione della documentazione Catastale presso l'Ufficio del Territorio di Milano, in data 09/05/2012, e le visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 16/05/2012, in aggiornamento necessario al proseguo delle operazioni peritali.

Durante le indagini, in attesa e contestuale assenza di comunicazioni da parte del proprietario, in data 26/05/2012, il CTU ha effettuato un primo sopralluogo usuale ricognitivo, presso il compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili, al fine di identificarli nel contesto urbano in cui sono inseriti, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio.

In data 30/05/2012, il CTU ha contattato telefonicamente l'Amministrazione Condominiale, per la usuale richiesta della situazione debitoria del proprietario e della presenza o meno delle certificazioni energetiche ed impiantistiche, ricevendo altresì indicazioni inerenti ai recapiti telefonici del Sig. **[omissis]**; dopo ripetuti

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

contatti telefonici diretti con il proprietario, il CTU ha così stabilito una data, previo consenso, per la visione all'interno dei beni immobili colpiti dal pignoramento.

Alla data stabilita del 30/06/2012, l'esperto ha effettuato il sopralluogo all'interno dei beni immobili, alla presenza dello stesso proprietario; durante il sopralluogo, ha eseguito gli opportuni accertamenti e rilievi di comparazione con la documentazione catastale, nonché, i rilievi fotografici.

Successivamente l'esperto, avvalendosi di un certificatore accreditato, ha coordinato le operazioni peritali al fine dell'acquisizione della certificazione energetica.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Le unità immobiliari site in Cusago (MI), di seguito descritte:

- quota pari al 100% del compendio immobiliare sito nel Comune di Cusago (MI) Via Bergamo, 3 (catastalmente via Cortenuova, n. SC), nel comprensorio immobiliare denominato "Milano Visconti" e più precisamente nel complesso immobiliare denominato "Residenza del Filare", "Condominio 8" composto da:

1) appartamento posto al piano secondo composto da tre (3) locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano terreno, entrambi distinti con il numero interno 322, censito al Catasto Urbano – Ufficio del Territorio di Milano. Comune Censuario di Cusago (MI) ed identificato come segue:

foglio n. 1 – particella 160 – subalterno 18 – piano T/2 – cat. A/2 – classe 3 – vani 5,5, rendita (appartamento e cantina) euro 795,34;

2) autorimessa/box sito nel Comune di Cusago (MI) Via Cortenuova n. SC, situato al piano terreno al foglio n. 1 – mappale 160 subalterno 10 – piano T – cat. C/6 – classe 4 – metri quadri 20, rendita euro 65,07.

### **Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

Salvo errori ed omissioni e come meglio in fatto.

Il diritto di proprietà dei predetti beni risulta in capo al signor **[omissis]** (c.f. **[omissis]**) nella misura pari al 100%.

### **3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'**

Con atto di compravendita dal Notaio Gentile Maria di Rho (MI), in data 15/12/2008, ai nn. 86408/18665 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/12/2008 ai nn. R.G./R.P. 200918/131734, il Signor **[omissis]** ha venduto al signor **[omissis]** i beni immobili oggetto della procedura e di stima per la quota intera.

### **4) DATI CATASTALI ATTUALI E COERENZE**

#### **DATI CATASTALI:**

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite in data 09/05/2012, censite al N.C.E.U. del Comune di Cusago (MI), i dati relativi alle unità immobiliari pignorate risultano i seguenti:

#### **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO TERRENO:**

foglio 1, particella 160, sub. 18, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita Catastale Euro 795,34, Via Corte Nuova n. SC, piano: T-2.

#### **BOX AL PIANO TERRENO:**

foglio 1, particella 160, sub. 10, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, Rendita Catastale Euro 65,07, Via Corte Nuova n. SC, piano: T.

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano aggiornati.

Si precisa che la toponomastica Via Bergamo n. 3, catastalmente corrisponde a Via Corte Nuova n. SC.

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:**DELL'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

corpo scale comune e proprietà di terzi, giardino comune, cortile comune, proprietà di terzi.

DELLA CANTINA AL PIANO TERRENO:

corridoio comune, giardino comune, proprietà di terzi, cantina proprietà di terzi.

DEL BOX AL PIANO TERRENO:

cortile comune e proprietà di terzi, altra proprietà di terzi, box proprietà di terzi.

La descrizione e la documentazione catastale dei beni immobili sono in allegato per il successivo invio telematico, distinti su file in formato pdf.

**5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI**

Dalle visure attuali acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate alla data del 16/05/2012, si descrivono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto della procedura:

**IPOTECHE:**

**- Ipoteca volontaria, iscritta in data 23/12/2008** ai nn. R.G. e R.P. 200919/38562, capitale in Euro 350.000,00, per un totale in Euro 525.000,00, a favore di: **BANCA POPOLARE DI MILANO – S.C.A R.L.**, contro: **[omissis]**;

**- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 16/02/2011** ai nn. R.G. e R.P. 18178/3550, capitale in Euro 117.731,95, per un totale in Euro 155.000,00, a favore di: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.**, contro, tra altri: **[omissis]**, gravante, tra altri, sui beni immobili oggetto della procedura;

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

- **Ipoteca giudiziale**, iscritta in data **23/02/2012** ai nn. R.G. e R.P. 19351/3053, capitale in Euro 236.544,33, per un totale in Euro 240.544,33, a favore di: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**, contro: **[omissis]**.

**PIGNORAMENTI:**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 13/02/2012**, ai nn. R.G. e R.P. 14765/9862, a favore di: **BPM COVERED BOND S.R.L.**, e contro: **[omissis]**.

La descrizione e le visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili sono in allegato per il successivo invio telematico, su file distinti in formato pdf.

**6) ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

In risposta al quesito del Giudice al punto **5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente...**,

Dalle indagini effettuate e richiesta inviata dal CTU via mail presso l'Amministrazione Condominiale di Via Bergamo n. 3 - Cusago (MI), si attesta che la stessa ha comunicato la situazione debitoria a carico del proprietario, complessiva di Euro 6.526,00, alla data del 04/06/2012.

**7) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è ubicato nel Comune di Cusago (MI), in Via Bergamo e con accesso dal numero civico 3.

L'area a contorno dell'immobile è caratterizzata da insediamenti con una destinazione esclusivamente residenziale; si rilevano a contorno dell'intera urbanizzazione a bassa densità di popolazione, ampie aree destinate al Parco Agricolo Sud di Milano.

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta discretamente efficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza: scuole, attività commerciali, attività polifunzionali, nonché mezzi pubblici di comunicazione, sono presenti verso il centro cittadino distante circa 500m.

L'immobile è raggiungibile mediante la SP 114 distante circa 500m, la quale conduce all'innesto di Cusago-Milano Bisceglie della tangenziale Ovest di Milano, distante circa 3km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

**Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di ottimo livello urbano.**

#### **8) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – ESTERNO E PARTI COMUNI**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un comprensorio immobiliare denominato "Milano Visconti", più precisamente, sono ubicate nel complesso immobiliare denominato "Residenza Filare", all'interno del "Condominio 8", costituito da più fabbricati edificati nei primi anni '90.

Il fabbricato in oggetto è costituito da tre piani con una destinazione residenziale, oltre il piano terra destinato in parte alle cantine e in parte alle autorimesse private.

L'ingresso principale pedonale all'esterno dell'immobile avviene dalla Via Bergamo, ed è costituito da un cancello ampio realizzato in ferro e protetto da una copertura con orditura portante in legno e manto in tegole.

L'ingresso carraio dell'unità immobiliare "box" oggetto della procedura avviene da una strada secondaria della Via Bergamo, ed è costituito da un cancello ampio a due ante automatizzato realizzato in ferro di colore verde, così dello stesso materiale la cancellata di protezione dell'intero complesso immobiliare.

Gli spazi condominiali sono adibiti ad ampie aree destinate a verde condominiale, con percorsi pedonali realizzati in porfido.

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

L'accesso al fabbricato e corpo scala avviene dall'interno dell'area destinata a giardino, mediante un portone realizzato in ferro e vetro; all'interno dell'atrio, i pianerottoli e corpo scale sono costituiti da una pavimentazione in granito, mentre le pareti dell'atrio sono rivestite in pannelli legno di colore chiaro; si rileva la presenza di elevatore.

La struttura in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali a cassa vuota in laterizio; i muri divisorii interni in laterizio.

Le facciate generali del fabbricato sono costituite da un rivestimento civile plastico di colore tendente al rosa e grigio sino ad intradosso piano primo

I serramenti all'esterno sono stati realizzati in legno con persiane a battente di colore marrone scuro.

#### **CONDIZIONI MANUTENTIVE:**

**Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno e delle parti comuni è ottimo, di costruzione quasi recente e di gradevole aspetto architettonico, dotato di ampi spazi condominiali, altresì di materiali di buona fattura.**

#### **9) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Le unità immobiliari saranno descritte allo stato di fatto in cui si trovano in data sopralluogo; per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica, si rimanda al capitolo specifico "regolarità edilizia ed urbanistica".

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, è posta al piano secondo ed è costituita da un appartamento ad uso abitazione, composto in dettaglio allo stato in data sopralluogo come segue:

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**locale soggiorno, disimpegno, locale cucina, due camere, due bagni e balcone al piano; all'unità immobiliare è annesso uno spazio di cantina posto al piano terreno;**

**box distinto ad uso autorimessa, posto sempre al piano terreno.**

**DESCRIZIONE FINITURE APPARTAMENTO:**

All'interno dell'appartamento, la pavimentazione del locale soggiorno, disimpegno e le due camere, è costituita da parquet, e nel locale cucina da piastrelle in gres porcellanato semispecchio di colore tendente al verde.

Nel locale soggiorno si rileva che la parete fronte ingresso è stata modificata in spessore con presenza di un camino e nicchie, oltre controsoffitti a contorno e nel disimpegno, provvisti di alloggiamento faretti e di impianto di condizionamento interno al controsoffitto con relative bocchette di areazione; l'unità esterna è ubicata sul balcone.

Il primo bagno cieco a destra, è costituito da una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di colore beige, il rivestimento presenta piastrelle in gres porcellanato alternata da piastrelle in ceramica tipo "bisazza" lato vasca e di diverso formato e colore.

Il secondo bagno, fine corridoio, è costituito da una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio, il rivestimento presenta piastrelle in gres porcellanato di diverso formato.

I serramenti interni sono in prevalenza di legno e di colore marrone, eccetto la porta di accesso al locale cucina, realizzata scorrevole con binario esterno in alluminio con specchio e porta di accesso dal soggiorno al disimpegno, realizzata

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

scorrevole con binario in alluminio e cristallo; si rilevano inoltre le porte dei due bagni sempre in legno scorrevoli interno muro tipo "scrigno".

Le pareti sono a intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori di diverso formato e fattura; la produzione di energia per l'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano.

#### **CONDIZIONI MANUTENTIVE:**

Come si evince dalla documentazione fotografica, le condizioni generali manutentive dell'appartamento sono ottime; l'intero appartamento completamente restaurato si presenta con materiali di finitura ed impiantistica di ottimo livello.

#### **DESCRIZIONE FINITURE CANTINA E BOX:**

Le finiture del locale cantina sono tipiche, con presenza di porta in lamiera verniciata e pareti intonacate di colore bianco; il box è fornito di una tipica porta basculante in acciaio zincato e all'interno si presenta con una pavimentazione in gres rosso; le pareti sono intonacate di colore bianco e parti di pareti verniciate a smalto di colore rosso.

#### **CONDIZIONI MANUTENTIVE:**

Come si evince dalla documentazione fotografica, le condizioni generali manutentive della cantina e del box sono buone.

### **10) PRESENZA O MENO DELLA CERTIFICAZIONE IMPIANTI**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, avvalendosi di un certificatore

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

accreditato, **ha acquisito la relativa certificazione, e sarà in allegato alla presente relazione, in copia originale.**

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazioni impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., si descrive che l'esperto ha chiesto le informazioni necessarie all'Amministrazione Condominiale ed ha ricevuto copia, allegata alla presente relazione di stima, delle dichiarazioni di conformità:

- dell'impianto elettrico dell'intero fabbricato in oggetto;
- dell'impianto elettrico delle parti comuni del fabbricato;
- dell'impianto elettrico – citofonico e televisivo per parti comuni;
- dell'impianto ascensore.

#### **11) STATO OCCUPATIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Dagli accertamenti eseguiti dal CTU e dalle dichiarazioni di conferma del proprietario, si attesta che le unità immobiliari oggetto della procedura risultano occupate dallo stesso proprietario e non sono locate.

#### **12) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

##### **ATTI DI FABBRICA:**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti, per quanto concerne la data di edificazione del fabbricato, si attesta **che la costruzione del compendio immobiliare e del fabbricato in oggetto è iniziata dopo il 1° di settembre 1967,** in forza ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cusago (MI) in data 13/05/1992 prot. n. 386/92 pratica n. 5/92 e successiva variante rilasciata in data 31/03/1994 prot. N. 440/94/BV pratica n. 2/94 (abitabilità rilasciata dal Comune di Cusago in data 17/06/1994 pratica n. 5/92 e pratica n. 2/94).

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE:**

Per quanto concerne la regolarità edilizia all'interno delle unità immobiliari oggetto della procedura, allo stato attuale in data sopralluogo, il CTU dichiara che la distribuzione dei locali è conforme alla planimetria catastale, eccetto la modifica riconducibile allo spessore della porzione di parete nel locale soggiorno, a ricavo del camino e delle nicchie, e presenza nella planimetria di una porzione di parete nel locale bagno cieco, allo stato di fatto non presente. Le difformità edilizie e catastali riscontrate sono inerenti all'ampliamento del locale bagno verso l'ingresso, con variazione degli accessi ai locali cameretta e soggiorno.

**REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

A giudizio dell'esperto, anche se le modifiche apportate sono di piccola entità e non modificano sostanzialmente la distribuzione dei locali, è opportuno comunque predisporre una denuncia alle autorità competenti, in ordine alle variazioni catastali e normative edilizie vigenti.

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione, anche per limitati interventi di opere interne e/o esterne, in sanatoria edilizia (se riconducibili alle normative edilizie vigenti) possono essere preventivabili in € 1.000,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come valore medio tra il minimo ed il massimo previsti dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 500,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 400,00, per un totale in € 1.900,00.

Il relativo costo sarà inglobato nella valutazione finale delle unità immobiliari.

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

### 13) CONSISTENZA E SUPERFICIE

#### **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO TERRENO:**

**Unità immobiliare pari ad una consistenza catastale di vani 5,5.**

L'appartamento al piano secondo ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 88,00**;

Balcone al piano per una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 13,40 (consistenza 1/2 = **mq. 6,70**);

Cantina al piano terreno per una superficie lorda commerciale di circa mq. 4,60 (consistenza 1/3 = **mq. 1,50 arrotondato**).

Per una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 96,20**.

#### **BOX AL PIANO TERRENO:**

**Unità immobiliare - box pari ad una consistenza catastale di mq. 20.**

Il box ad uso autorimessa ubicato al piano terreno ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 23,00 (valore definito a corpo)**.

### 14) DIVISIBILITA'

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale, in considerazione al solo accesso e l'impiantistica generale, non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

In merito all'autorimessa, distinta come unità immobiliare, in quanto può essere alienata separatamente, l'esperto comunque non la considera appropriata al caso in questione.

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

## 15) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI

### CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione del fabbricato di cui sono parte i beni immobili, l'esperto ritiene di affermare con certezza, che il comprensorio immobiliare denominato "Milano Visconti", più precisamente, il complesso immobiliare denominato "Residenza Filare", caratterizzato da edificazioni a bassa densità di popolazione e correlato dalla vicinanza alle arterie di alta percorribilità ed innesto alla tangenziale ovest di Milano, sia un coefficiente positivo alla qualificazione dei beni immobili.

In merito all'edificio e allo stato di manutenzione generale dello stesso, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendo lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno e delle parti comuni con un giudizio ottimo, di costruzione quasi recente e di gradevole aspetto architettonico, dotato di ampi spazi condominiali, altresì di materiali di buona fattura.

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima, con particolare richiamo all'unità abitativa posta al piano secondo ed esposizione dei locali per due lati, di buona consistenza ed accettabile taglio tipologico, considerato che l'intero appartamento è stato ristrutturato secondo le esigenze del proprietario e si presenta con materiali di finitura ed impiantistica di ottimo livello e con le condizioni generali manutentive ottime, correlate altresì da un locale cantina annesso all'unità e dalla presenza di una autorimessa, l'esperto ritiene che sia confacente per un'alienazione potenziale ad ampio raggio di richiesta.

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**CRITERI DI STIMA:**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**, ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione residenziale, nonché, con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto certamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari **conseguite nell'area in questione e nel compendio immobiliare di Via Bergamo – Cusago (MI)**, correlati dall'applicazione dei coefficienti particolari “correttivi di rivalutazione”, presi in esame dall'esperto, i quali saranno inglobati nell'analisi di valutazione finale e di seguito esposti in sintesi.

**VALORE DEI BENI IMMOBILI:**

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, già decurtati della loro consistenza e che viene definito in **€ 3.100,00/mq.**

<b>Appartamento al piano secondo</b>	<b>mq.</b>	<b>88,00 x € 3.100,00 = €</b>	<b>272.800,00</b>
<b>Balcone al piano</b>	<b>mq.</b>	<b>6,70 x € 3.100,00 = €</b>	<b>20.770,00</b>
<b>Cantina al piano terreno</b>	<b>mq.</b>	<b>1,50 x € 3.100,00 = €</b>	<b>4.650,00</b>
<b>Box ad uso autorimessa</b>	<b>mq.</b>	<b>23,00 (a corpo) = €</b>	<b>25.000,00</b>
<b>Per un totale</b>		<b>= €</b>	<b>323.220,00</b>
<b>Per un totale arrotondato</b>		<b>= €</b>	<b>323.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione composta da 20 pagine, oltre gli allegati, separati su file in formato pdf; deposita altresì, una copia cartacea e i fascicoli di parte a suo tempo prelevati in cancelleria.

\*\*\*\*\*

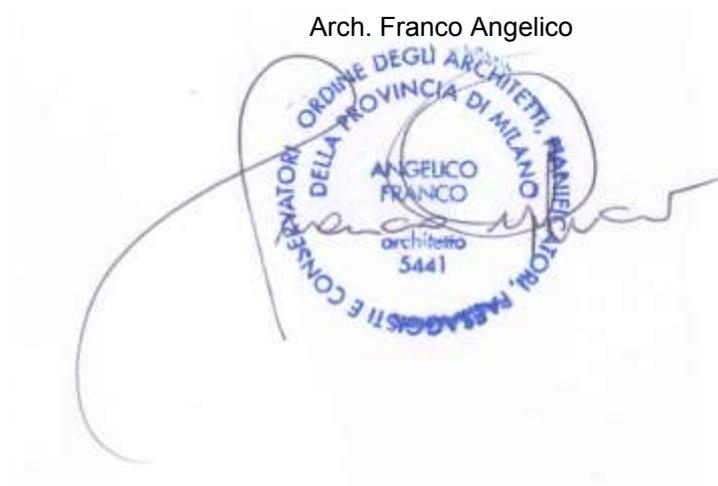
**SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- VISURE STORICHE CATASTALI - PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
- VISURE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- DESCRIZIONI SEPARATE - VISURE CATASTALI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA E-MAIL RICHIESTA ONERI CONDOMINIALI E RISCONTRO
- COPIE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI
- COPIA CERTIFICATO ABITABILITA'
- COPIA LETTERA E RICEVUTA RACCOMANDATA A.R. AL DEBITORE
- COPIA INVIO PERIZIA VIA E-MAIL AL LEGALE CREDITRICE PROCEDENTE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN COPIA ORIGINALE

Milano, lì 30 Ottobre 2012

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Franco Angelico



**Architetto Franco Angelico**

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: [angelico.5441@oamilano.it](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)