

TRIBUNALE DI MILANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

relativa alla causa



RG n° 13.463/2015

G.I.: Dott. Terni Susanna

C.T.U.: Dott. Arch. Telò Luca



Sommario

1 - Incarico	4
1.1 - Premesse relative l'incarico e la stesura della relazione peritale	4
2 - Andamento ed organizzazione dei lavori	6
2.1 - Premessa relativa l'attività svolta.....	6
2.2 - Analisi degli atti e della documentazione di causa.....	6
2.2.1 - Atti e documenti parte ricorrente	6
2.2.2 - Atti e documenti parte resistente	8
2.3 - Accertamenti sulla documentazione amministrativa e tecnica dell'immobile	8
2.3.1 - Atti e documenti presenti in banca dati catastali	9
2.3.2 - Atti e documenti presenti in Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello	10
2.4 - Riunioni peritali e osservazioni ricevute nel corso dei lavori	11
2.4.1 - Prima riunione peritale.....	11
2.4.2 - Seconda riunione peritale	12
2.4.3 - Scambio corrispondenza con le parti	13
2.4.4 - Rilievi metrici e strumentali.....	13
3 - Analisi delle richieste del G.I.	14
3.1 - Individuazione dei beni	15
3.2 - Descrizione della zona di ubicazione dell'edificio	16
3.3 - Descrizione dell'edificio.....	17
3.4 - Descrizione dell'Unità Immobiliare	21
3.5 - Stato conservativo dei luoghi	27
3.6 - Calcolo della superficie commerciale.....	30
3.7 - Osservazioni in merito lo stato dei luoghi.....	31
3.8 - Considerazioni generali sull'immobile.....	32
4. - Relazione di stima.....	33
4.1 - Premessa	33



4.2 - Criteri di stima utilizzati.....	34
4.3 - Valutazione effettuata.....	35
4.4 - Stima di valore immobiliare	39
5 - Studio di fattibilità: divisione del bene.....	40
6 - Conclusioni	41
5 - Elenco Allegati	43



1 - Incarico

Il sottoscritto Dott. Arch. Telò Luca, nato a Milano in data 01/06/1977, Codice Fiscale TLELCU77H01F205E, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 16100, con studio sito in Trezzano sul Naviglio (MI) in Via Circonvallazione n° 53, cap 20090, è stato nominato come Consulente Tecnico di Ufficio al fine di procedere alla redazione di apposita relazione tecnica di stima del valore dell'immobile sito in Pioltello (MI) via Sansovino n° 7/A, oltre che accertarne la comoda divisibilità in due quote di uguale valore nella causa in intestazione con verbale del 05/02/2018.

(All. 1.1.0)

1.1 - Premesse relative l'incarico e la stesura della relazione peritale

PREMESSO

- che il G.I. Dott. Terni Susanna, nel corso dell'udienza del 27/02/2018, in sede di giuramento del sottoscritto presentava le seguenti raccomandazioni generali:

"Onera il CTU di verificare la regolarità edilizia urbanistica dell'immobile, autorizzandolo ad accedere all'Ufficio Tecnico del Comune di PIOLTELLO";

(All. 1.1.1)

- che le operazioni peritali sono iniziate in data 08/03/2018 alle ore 10:30 in concomitanza dei sopralluoghi (Verbale 1) ;
- che, a seguito di richiesta datata 09/03/2018, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Pioltello, per prendere visione di quanto presente



in archivio del fascicolo inerente gli atti amministrativi e tecnici relativi
l'immobile oggetto di analisi;

(All. 1.1.2)

- che in data 14/05/2018 il sottoscritto riceve comunicazione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Pioltello (MI) inerente l'impossibilità di reperire quanto richiesto perché non presente in archivio;

(All. 1.1.3)

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto C.T.U. esaminati:

- gli atti e i documenti di causa
- gli atti amministrativi depositati presso gli Uffici Tecnici Comunali
- i documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio
- lo stato dei luoghi
- il risultato delle indagini analitiche di mercato

rassegna la presente Relazione di Valutazione di stima del valore immobiliare; verrà quindi descritta tutta l'attività svolta, nel rispetto del contraddittorio, e verrà descritto l'iter logico-procedurale che ha portato alle conclusioni di seguito espresse.



2 - Andamento ed organizzazione dei lavori

2.1 - Premessa relativa l'attività svolta

La presente premessa è stata inserita al fine di far comprendere al magistrato la struttura della perizia, allo scopo di dare la massima completezza e trasparenza al lavoro svolto; di seguito vengono quindi indicati i punti che costituiscono la struttura della relazione:

- a) andamento dei lavori: analisi atti e documenti, descrizione di verbali relativi le operazioni peritali, scambio corrispondenza;
- b) analisi del quesito: analisi, considerazioni e ragionamenti utilizzati per giungere alle relative conclusioni dimesse ;
- c) conclusioni: risposta in sintesi al quesito posto;

2.2 - Analisi degli atti e della documentazione di causa

Gli atti e la documentazione di causa della parte ricorrente sono stati affidati allo scrivente in copia il 27/02/2018 in sede di convocazione per il giuramento e conferimento incarico del C.T.U.

2.2.1 - Atti e documenti parte ricorrente

Letto l'atto di citazione del 6/03/2015 promosso dal ricorrente [REDACTED] con l'Avv. Bennato Rosalia, si riscontrano le motivazioni del contenzioso e si analizzano i documenti allegati a sostegno del ricorso.

In particolare, analizzato il doc.2 (copia sentenza n°3934/2013 tribunale di Milano sez. 9), si evince che l'immobile non viene assegnato alla parte ricorrente in qualità di casa coniugale.



Dall'analisi del doc.3 è inoltre verosimile evincere che non è stato possibile procedere all'espletamento di un tentativo di mediazione tra le parti per la mancata adesione della parte ricorrente che non si è presentata all'incontro di mediazione e che il solo ricorrente valuta, senza giustificazioni tecniche o documentali, il valore della controversia in Euro 180.000,00.

La documentazione rimanente a corredo (doc. 4, 5) riguarda gli atti amministrativi presenti in banca dati catastali, che verranno successivamente verificati, analizzati e discussi.

All'interno del fascicolo sono inoltre presenti una copia del solo frontespizio di pratica edilizia n°28/83 (concessione edilizia) con allegati un atto di vendita del terreno su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, una successiva nota di trascrizione e, inoltre, un atto di compravendita di un appartamento di proprietà della resistente a favore del ricorrente. Tale documentazione non risulta utile e completa ai fini della verifica dei requisiti edilizi ed urbanistici in quanto non sono state riportate in allegato né disegni tecnici, né relazioni tecniche, né tantomeno documenti di agibilità; inoltre non è possibile risalire a qualsiasi altro tipo di documentazione allegata.

E' inoltre presente una sintesi delle evidenze documentali, che sottolinea una domanda giudiziale di richiesta per la divisione dei diritti di proprietà.

Dalla relazione inerente il mandato di vendita dell'immobile conferito alla società Tempocasa Spa - MCS Real Estate Luxury Living, presente a corredo del fascicolo, si evince che la parte resistente non conferì rinnovo del mandato, nonostante la presenza di una offerta scritta per l'acquisto dello stesso; inoltre viene evidenziato un pignoramento insistente sulla quota di proprietà della parte resistente.



2.2.2 - Atti e documenti parte resistente

Letta la memoria difensiva per la resistente [REDACTED] con gli Avv.ti Silipo Achille e Buonaiuto Vincenzo, si riscontrano le motivazioni di difesa nel citato contenzioso e se ne analizzano i contenuti.

Alla suddetta memoria difensiva è allegato un ulteriore documento, Contratto di locazione, a corredo rispetto a quelli riportati dalla parte ricorrente e qui nuovamente citati.

Si evidenzia la presenza a corredo del fascicolo di una lettera dell'Immobiliare Brandini che preannuncia una volontà da parte della proprietà, sia essa la parte ricorrente che la parte resistente, di affidare mandato per la vendita della casa; non vi è seguito a tale lettera che non costituisce quindi documentazione utile ai fini della presente valutazione.

Si prende atto delle motivazioni riportate e si procede al punto successivo.

2.3 - Accertamenti sulla documentazione amministrativa e tecnica dell'immobile

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, in ottemperanza al quesito ricevuto dal G.I., verificate a seguito di riunione peritale numerose differenze tra quanto agli atti rispetto alle risposdenze dello stato di fatto, il CTU provvedeva ad una ricerca e reperimento di:

- documentazione catastale
- documentazione amministrativa
- documentazione tecnica

dell'immobile in oggetto presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio tecnico del Comune di Pioltello al fine di meglio espletare le proprie valutazioni.



2.3.1 - Atti e documenti presenti in banca dati catastali

Il C.T.U., nella sua veste di incaricato dal G.I., effettuava, mediante sistema telematico, la ricerca in banca dati catastali della documentazione inerente l'immobile ed in particolare reperiva la seguente documentazione:

- estratto di mappa scala 1:1000 del foglio 8 del Comune di Pioltello (MI)
- elenco dei subalterni completo di descrizione
- elaborato Planimetrico della divisione in subalterni
- visura catastale storica per immobile
- visura catastale per immobile
- planimetrie catastali

(ALL. 2.3.1.1)

Una ulteriore ricerca documentale in banca dati catastali, per la precisione una ispezione ipotecaria, ha evidenziato una serie di formalità pregiudizievoli che gravano sulla proprietà immobiliare oggetto di stima, ma che non incidono sulla valutazione finale:

- domanda giudiziale - divisione giudiziale: trascritta in data 14/10/2015 al n° 100474 RG e n° 65275 R.P. presso la CC.RR.II. di Milano, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ove si chiede di "disporre la divisione della comunione dei beni relativa all'immobile sito in Pioltello (MI), Via Sansovino n°7/A, con definitiva attribuzione a ciascun proprietario della quota di proprietà a lui facente capo e, per l'effetto, stante la non agevole suddivisione dell'immobile per cui è causa, provvedere in ordine alla vendita del bene *de qua*, con liquidazione a ciascun proprietario della quota a lui spettante di diritto"

(ALL. 2.3.1.2)



- Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili: trascritto in data 06/02/2017 al n° 12902 R.G e n° 8125 R.P. presso la CC.RR.II. di Milano a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

(ALL. 2.3.1.3)

Per quanto riguarda quest'ultimo documento, avendo reperito dalla [REDACTED] l'atto di pignoramento immobiliare e atto di precetto in rinotificazione (ALL. 2.3.1.4) si precisa quanto segue: a) la somma debitoria per cui viene richiesto il pignoramento è da imputarsi solo ed esclusivamente alla proprietà della stessa, b) alla notifica della stessa non è mai seguita istanza di vendita; pertanto non viene considerata come quota da detrarre perché non incombente sul valore finale del bene.

2.3.2 - Atti e documenti presenti in Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello

In data 24/04/2018 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pioltello alla presenza della Sig.ra Domenica Pirazzo (Responsabile amministrativo Sportello Unico all'Edilizia), per recuperare la documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto del contenzioso, come si evince dalla visura atti con ricevuta di richiesta di accesso ai documenti Amministrativi (ALL. 2.3.2.1). La documentazione reperita in prima istanza risulta incompleta e non riferita a quanto in oggetto della causa in intestazione e risulta quindi non utile al caso di specie: è stata pertanto richiesta una più approfondita ricerca da parte dei responsabili comunali al fine di reperire tutta la documentazione per la pratica inerente il Permesso a costruire dell'intera palazzina (come peraltro già indicato nella prima richiesta di accesso atti) al fine di poterne verificare i contenuti.

Tale seconda e più approfondita ricerca non ha portato purtroppo i risultati attesi, tant'è che il sottoscritto si vede recapitare dal responsabile del procedimento Geom. Vittorio Longari del Comune di Pioltello, Ufficio Tecnico, notifica ufficiale inerente



l'impossibilità di reperire, nonostante le ripetute ricerche, la documentazione urbanistica ed edile riguardante l'immobile. (ALL. 2.3.2.2)

Pertanto, alla luce di quanto emerso, non è stato possibile accertare e verificare la regolarità edilizia urbanistica dell'immobile, anche se, agli atti documentali esiste depositata, da parte del ricorrente [REDACTED] copia della sola prima pagina di tale documentazione. Per tale motivo, vista l'impossibilità di reperire l'originale negli archivi degli uffici comunali, viene fatta richiesta, dal sottoscritto, di produrne copia alla parte ricorrente unitamente alla convocazione per una seconda riunione peritale C/o lo studio del C.T.U. (ALL. 2.3.2.3).

2.4 - Riunioni peritali e osservazioni ricevute nel corso dei lavori

In questa sezione sono raccolti, illustrati e commentati i verbali delle riunioni peritali che si sono susseguiti nel corso del tempo.

2.4.1 - Prima riunione peritale

Il giorno 08/03/2018 alle ore 10:30, come riportato nel Verbale 1 (uno), (All. 2.4.1.1), si sono iniziate le operazioni peritali presso i luoghi. Presenti, oltre al CTU Dott. Arch. Luca Telò, il [REDACTED] comproprietario e parte ricorrente, la [REDACTED] comproprietaria e parte resistente. Dopo aver letto il quesito posto dal G.I. Dott. Susanna Terni, si è dato il via alle azioni peritali di accertamento che sono iniziate al piano primo e si sono concluse al piano sottotetto.

Dall'analisi dei luoghi, a seguito di dettagliate misurazioni dimensionali e rilievi fotografici, si riscontrano sostanziali differenze tra quanto depositato in planimetria agli atti catastali e quanto realizzato all'interno dei luoghi. Si riscontrano pareti in cartongesso che dividono gli ambienti in parti differenti sia per quanto concerne il piano primo che per quanto concerne il piano sottotetto. A tal proposito si procede



con il disegno dello stato di fatto al fine di poter successivamente definirne effettive dimensioni e distribuzione degli ambienti interni.

Durante gli accertamenti il [REDACTED] parte ricorrente, dichiara di essere disponibile alla vendita della propria porzione di proprietà alla [REDACTED] la quale si dichiara eventualmente interessata all'acquisto una volta che il C.T.U. ne abbia identificato il valore immobiliare.

Le attività peritali si concludono alle ore 12.30.

2.4.2 - Seconda riunione peritale

Il giorno 31/05/2018 alle ore 11:00, come riportato nel verbale 2 (due), (All. 2.4.2.1), si proseguono le operazioni peritali alla presenza del sottoscritto, dei rispettivi legali e delle parti in causa (ricorrente e convenuta).

Analizzati i documenti richiesti con la convocazione del 23/05/2015, già allegata in precedenza, e che verranno analizzati e descritti nei capitoli specifici a loro dedicati, il sottoscritto propone un tentativo di conciliazione tra le parti, esponendo i risultati delle proprie ricerche e prospettando agli interessati le quote di valore procapite insistenti sul bene.

Il ricorrente, [REDACTED] conferma la propria volontà di voler vendere la propria quota (50% della proprietà) e la parte convenuta, [REDACTED] di voler acquistare tale parte, ponendo però delle eccezioni che riguardano somme debitorie presunte, e non presenti agli atti, da parte del ricorrente nei suoi confronti; Il ricorrente conferma la disponibilità a cedere le proprie quote previa corresponsione del completo 50% del valore stimato, senza eccezioni.

Alla luce delle dichiarazioni fatte il sottoscritto prende atto dell'impossibilità di una conciliazione e chiude le attività alle ore 11.40.



2.4.3 - Scambio corrispondenza con le parti

In questo capitolo si riporta quanto scambiato con le parti a seguito di ulteriori elementi emersi successivamente le operazioni peritali sopra descritte e al fine di dare completezza al materiale utilizzato per la valutazione finale.

In data 31/05/2018 il sottoscritto convoca le parti per tentare una possibile conciliazione, viste le dichiarazioni rilasciate durante le operazioni peritali riportate nel verbale n°1, e chiedere documentazione ulteriore inerente atto di pignoramento e concessione edilizia.

Analizzata la documentazione consegnata al sottoscritto, in allegato alla presente, esperito l'ulteriore tentativo di conciliazione, si chiudevano le operazione peritali.

Successivamente è stata ricevuta dal sottoscritto una comunicazione telefonica, senza alcun seguito formale e per iscritto, da parte della convenuta, il sottoscritto chiedeva subito spiegazione alle parti, documentazione dello scambio avvenuto via e-mail in allegato.

A seguito delle risposte non veniva considerato il fatto utile ai fini della risposta al quesito richiesto dal G.I., ma si è comunque ritenuto necessario farne cenno in quanto sono stati utilizzati toni perentori e addotte deduzioni non fondate sulla base dell'operato svolto dal sottoscritto e irrilevanti per quanto concerne il procedimento in oggetto.

(ALL.2.4.3.1)

2.4.4 - Rilievi metrici e strumentali

I rilievi e gli accertamenti eseguiti durante le operazioni peritali consistono in:

1. raccolta puntuale delle dimensioni metriche degli spazi interni ai locali mediante l'utilizzo di metro laser marca STANLEY modello TLM210;
2. verifiche dei materiali edili utilizzati e presenti all'interno dei locali;
3. rilevamento fotografico effettuato con fotocamera digitale marca PANASONIC modello DMC-FX100.



Nel caso di specie i rilevamenti si sono resi assolutamente necessari per meglio analizzare e verificare le numerose differenze riscontrate rispetto a quanto agli atti amministrativi e poter in maniera più esaustiva rispondere al quesito posto dal G.I.; nello specifico il rilevamento metrico e fotografico puntuale è servito per individuare e mappare la distribuzione interna dei locali, individuarne abusi ed eventuali problematiche, al fine di studiarne la distribuzione per accertarne la eventuale comoda divisibilità in due porzioni di uguale valore per quote, metratura e valore.

3 - Analisi delle richieste del G.I.

In questa fase lo scrivente ha svolto un'analisi di tutti gli approfondimenti necessari richiesti dal G.I. che vengono ulteriormente evidenziati per punti:

"[...] ritenuto necessario disporre C.T.U. al fine di

- I. procedere alla stima del valore dell'immobile sito a Pioltello via Sansovino n7/A; e*
- II. accertare la comoda divisibilità in due quote di uguale valore;*

[...] il giudice

- III. onera il CTU di verificarne la regolarità edilizia urbanistica dell'immobile, autorizzandolo ad accedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello"*

(All. 3.1)

Di conseguenza, come previsto dalle richieste, lo scrivente ha posto in essere una molteplice attività, anche in contraddittorio con le parti, volta ad effettuare tutte le verifiche richieste.



In particolare, l'attività svolta è stata descritta nelle pagine precedenti e si è svolta mediante incontri e riunioni peritali, l'analisi della documentazione acquisita, rilievi metrici e fotografici, ricerche e ulteriori verifiche e calcoli tecnici.

Le verifiche ad oggi svolte, ed i successivi accertamenti anche giurisprudenziali effettuati hanno convinto lo scrivente a svolgere il seguente iter logico per arrivare alle conclusioni che saranno meglio spiegate attraverso i punti che seguono.

3.1 - Individuazione dei beni

Il comparto oggetto di indagine consiste in una unità abitativa sita su due livelli, piano primo (P1) e piano secondo (P2), ed identificata con destinazione d'uso *residenziale - abitazione di tipo economico* censito al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di Pioltello (MI), con la seguente intestazione:

- Foglio n.8, Mappale n.429, subalterno n. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita euro 449,32 , via Sansovino Andrea Contucci n° 7/a, Piano 1-2;

l'unità abitativa risulta essere intestata in proprietà a:

1. [REDACTED]
con proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2. [REDACTED] con
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

La situazione informatizzata per la visura dell'immobile è aggiornata in atti dal 21/09/2016 per variazione toponomastica d'ufficio (n. 185653.1/2016) con protocollo MI 0477045.

La situazione dello stato di fatto riportata in planimetria catastale non rappresenta la perfetta identità con quanto rilevato per numerose ed evidenti discordanze e non



rispondenze esecutive, oltre che per una diversa suddivisione degli spazi interni che, a parere dello scrivente, deve essere classificata come difformità rispetto alla configurazione planimetrica dei locali interni. Vi è quindi discrepanza tra quanto riportato negli atti e lo stato di fatto rilevato.

3.2 - Descrizione della zona di ubicazione dell'edificio

La zona in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto si caratterizza per una bassa densità insediativa e la vicinanza con il polo logistico di smistamento, deposito e sede legale della società Esselunga S.p.a.; l'accesso all'area è lungo la via Sansovino Andrea Contucci. (All. 3.2.1)

Nelle adiacenze sono presenti un esiguo numero di attività commerciali (ristoranti, pub, negozi al dettaglio) e i principali servizi al cittadino sono localizzati ad una distanza di oltre i 500 m, come si evince dalla tavola n° 5 "servizi pubblici localizzazione e tipologia" del PGT della città di Pioltello. (All. 3.2.2)

L'area è caratterizzata da un'identità prettamente industriale al di fuori del nucleo storico e al limite della zona residenziale.

La rete dei mezzi di superficie nella zona è rappresentata principalmente dalla rete ferroviaria, ci troviamo a 1 Km dalla stazione di Pioltello-Limito FS, e dalla rete di autobus extraurbani; la rete viaria è rappresentata da strade urbane e dalla vicinanza con la SP 121 e la SP 14.

Per quanto riguarda l'individuazione rispetto il PGT del Comune di Pioltello il lotto considerato rientra morfologicamente nelle aree contraddistinte dalla denominazione "ambito residenziale di completamento a volumetria controllata" (All. 3.2.3), e come "area residenziale media" per quanto riguarda la tavola dell'utilizzo del suolo del PGT. (All. 3.2.4)



3.3 - Descrizione dell'edificio

L'immobile in oggetto di valutazione consiste in una villetta indipendente di n.2 (due) piani fuori terra più sottotetto. Gli accessi alla proprietà sono due ed entrambi indipendenti, uno conduce all'unità situata al piano inferiore, mentre il secondo conduce attraverso una scala esterna, sempre indipendente all'unità, posta al piano primo. Sulla stessa via si apre anche l'accesso carrabile controllato da un cancello automatizzato che conduce al piano seminterrato.

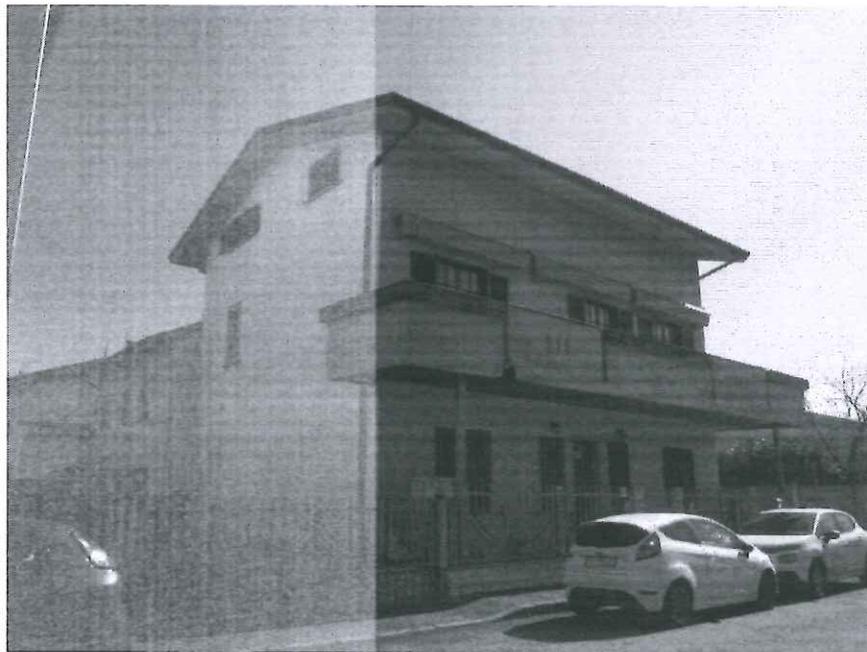


ingresso unità abitative Piano Terra





ingresso unità abitativa Piano Primo e sottotetto

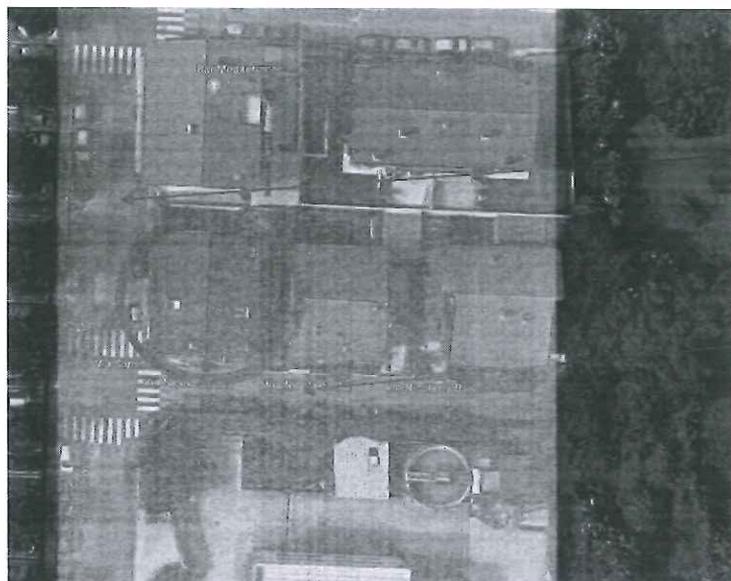


accesso carrabile al piano seminterrato

L'edificio in oggetto si colloca in zona periferica al limite tra abitato e zona produttiva, insiste su un tessuto urbano consolidato e di completamento di recente formazione. La prevalenza della destinazione d'uso della zona è comunque



residenziale. L'edificio è ubicato lungo la via Sansovino Andrea Contucci angolo via Nicola da Bari.



via Sansovino Andrea Contucci

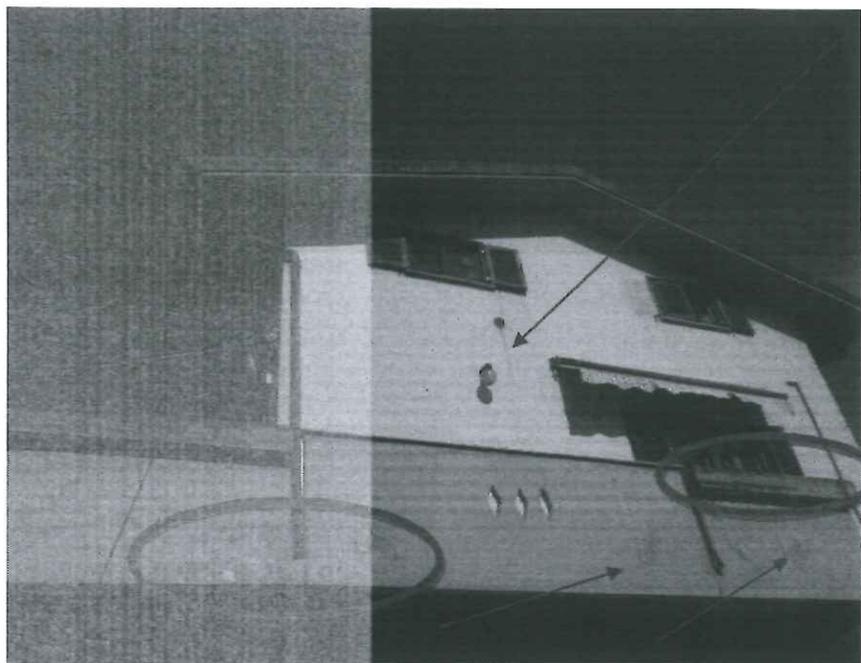
via Nicola da Bari

L'epoca di costruzione dell'edificio è stimata intorno alla metà degli anni 83 del '900, come dimostrato dal frontespizio di concessione edilizia n° 28 del 1983 emesso a favore di [REDACTED] (All. 3.3.1)

L'edificio non sembra presentare cedimenti strutturali e il suo esterno si presenta in buono stato conservativo e da una prima analisi non sembrano necessari degli interventi di manutenzione urgenti e straordinari, ma solo una manutenzione ordinaria dell'intonaco esterno soprattutto per quanto riguarda i balconi.

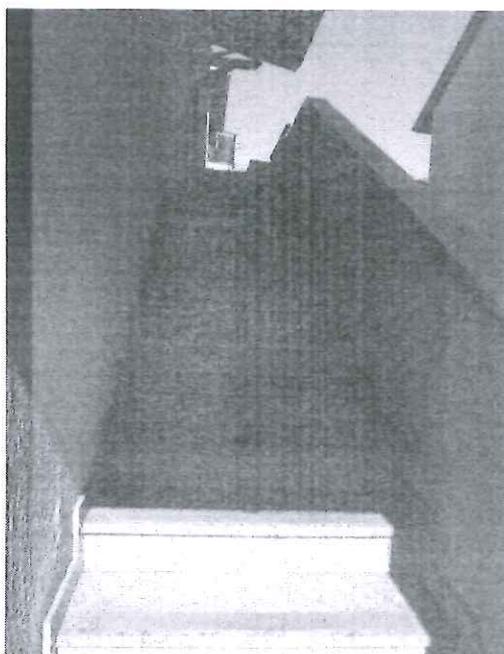
L'ingresso all'unità del piano terreno è arretrato rispetto al fronte stradale con un piccolo patio di ingresso formato dalla parte sottostante il balcone del piano primo e protetto dalla strada da una cancellata in ferro. Anche per quanto riguarda l'accesso al piano primo ci troviamo di fronte ad un cancello pedonale leggermente arretrato rispetto la strada. La finitura della facciata è in intonaco e presenta dilavamenti e parti annerite oltre che la presenza di piccole porzioni scrostate, ma che in ogni caso si caratterizzano come normale usura dovuta agli agenti atmosferici.





Stato di conservazione dell'immobile

Il tetto dell'edificio è di tipo a doppia falda ricoperto in tegole. La scala esterna ed i balconi sono realizzati in cemento armato tinteggiato. Pedata e alzata della scala esterna sono rivestiti in marmo. La pavimentazione delle aree esterne è realizzata in piastrelle in gres.



scala esterna di accesso al Piano primo e sottotetto



La ringhiera che affaccia sulla via Nicola da Bari è in cemento così come quella che divide la proprietà sul lato dell'accesso carrabile e la rampa di accesso al piano seminterrato è realizzata in cemento.

L'intero edificio è realizzato con struttura in mattoni forati e cemento armato ed è dotato di:

- collegamento all'impianto pubblico di rete fognaria
- collegamento alla rete del gas
- collegamento alla rete idrica
- collegamento alla rete elettrica
- dotato di sistema autonomo per il riscaldamento degli ambienti interni
- dotato di scale esterna per l'accesso al piano superiore

3.4 - Descrizione dell'Unità Immobiliare

L'unità abitativa oggetto della presente relazione è quella posta al piano primo (P1), con relativa porzione di sottotetto non abitabile, ubicata in via Sansovino Andrea Contucci civ. 7/A - Pioltello (Mi), a destinazione d'uso residenziale.



Via Sansovino Andrea Contucci
n.7/A Piano primo + piano
sottotetto



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è considerata per destinazione d'uso ordinaria ricadente nella categoria legata alle attività residenziali ed è composta da un unico edificio.

L'Unità Immobiliare Unica (u.i.u) è costituita al piano primo da:

- n° 1 (uno) ingresso, n° 1 (uno) locali soggiorno con cucina e camino, n° 1 (uno) bagno, n° 1 (uno) disimpegno, n° 2 (due) camere da letto, n° 1 (uno) sottoscala, consistenti in circa 98 mq di s.l.p., con affacci su tutti i lati del fabbricato verso l'esterno. (All. 3.4.1)

Dal piano primo si accede al secondo piano nominato di seguito anche come sottotetto non abitabile tramite una scala interna; il secondo piano è costituito da:

- n° 1 (uno) locale adibito a soggiorno cucina, n° 1 (uno) bagno, n° 1 (uno) disimpegno, n° 2 (due) camere da letto, n° 1 (uno) ripostiglio consistenti in circa 98 mq di s.l.p., con doppio affaccio verso l'esterno. (All. 3.4.2)

L'attuale configurazione degli ambienti interni risulta essere completamente difforme alla distribuzione dichiarata al NCEU sia per quanto riguarda il piano primo che per quanto riguarda il piano sottotetto, oltre che per la dichiarazione delle altezze medie persistenti. (All. 3.4.3)

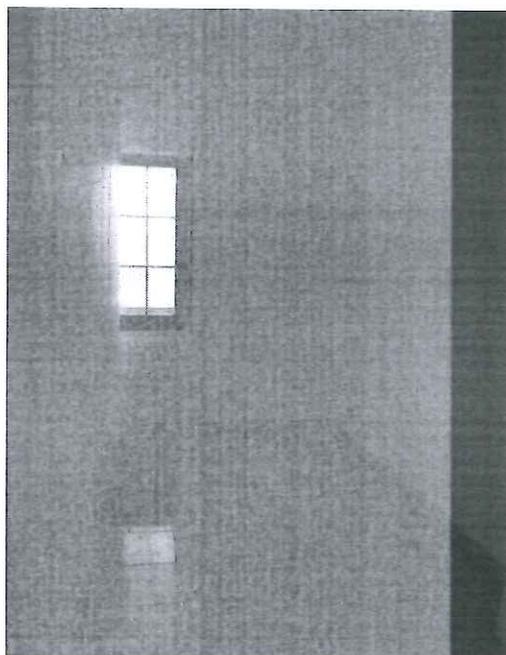
L'unità è distribuita in modo ottimale per quanto riguarda la distribuzione degli affacci verso l'esterno, che risultano essere su tutti i lati dello stesso; l'edificio ha un orientamento Nord/Sud ed è completamente indipendente rispetto ai fabbricati vicini. L'ingresso all'unità avviene da una scala esterna alla quale si accede tramite un ingresso pedonale dalla via Sansovino civ. 7, l'edificio insiste su terreno di proprietà, e si affaccia a Est sulla via Sansovino, a Sud sulla via Nicola da Bari, mentre sul fronte Nord e Ovest su spazi di servizio tra l'edificio in oggetto e le proprietà circostanti che insistono sullo stesso lotto.



L'appartamento presenta finiture interne di tipo medio: le porte in laminato di tipo standard, i rivestimenti e i pavimenti di tutti i locali sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato di trama e dimensioni differenti.



soqgiorno con cucina e camino Piano Primo



Camera singola Piano Primo



Disimpegno Piano Primo





Camera doppia Piano Primo



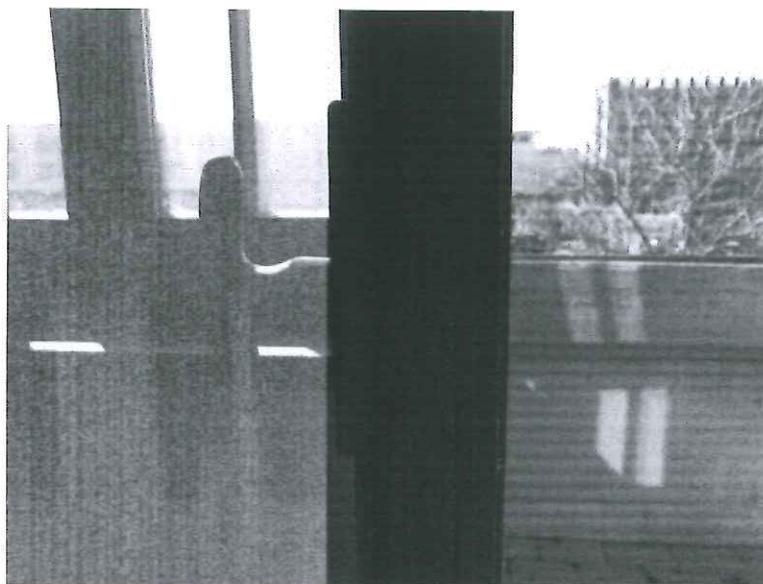
Soqgiorno Piano Sottotetto



Camere Piano Sottotetto

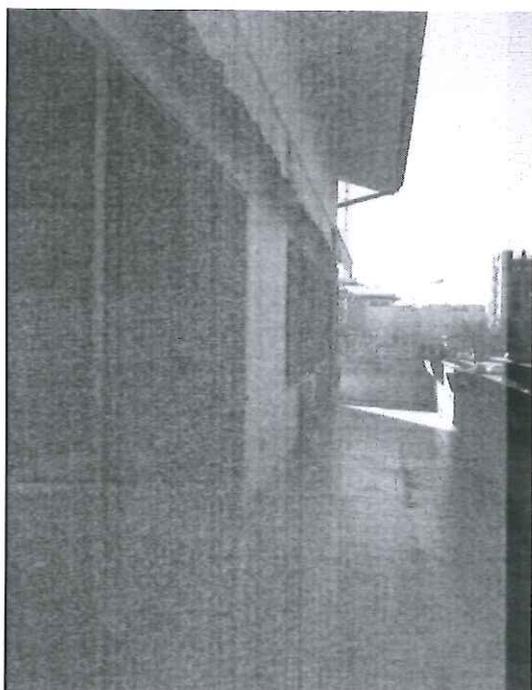


Le finestre sono in legno massello con apertura a battente e interposto un doppio vetro, risultano di dimensioni differenti in base ai locali ove ubicati, ma presentano stessa tipologia per essenza e fattezze.



Dettaglio maniglie finestre

Il terrazzo al Piano Primo è pavimentato con piastrelle finitura economica per esterno e presenta una zoccolatura lungo tutto il perimetro.



Terrazzo Piano Primo



I bagni, completi di rubinetteria e terminali di emissione di tipo "scaldasalviette" in acciaio tubolare, sono composti da doccia in nicchia, lavabi sospesi, sanitari WC e bidet di tipo standard. Al piano terra in bagno è presente una vasca da bagno ad angolo di dimensioni non standard.



Bagno Piano Primo



Bagno Piano Sottotetto



Il riscaldamento, separato sui due livelli, è rappresentato da caldaie di tipo a metano e terminali di emissione in ghisa. Questi ultimi, privi di termovalvole, risultano essere di tipo standard e dimensionati in modo adeguato agli ambienti. Gli impianti presenti sono quelli originari dell'epoca di costruzione.

3.5 - Stato conservativo dei luoghi

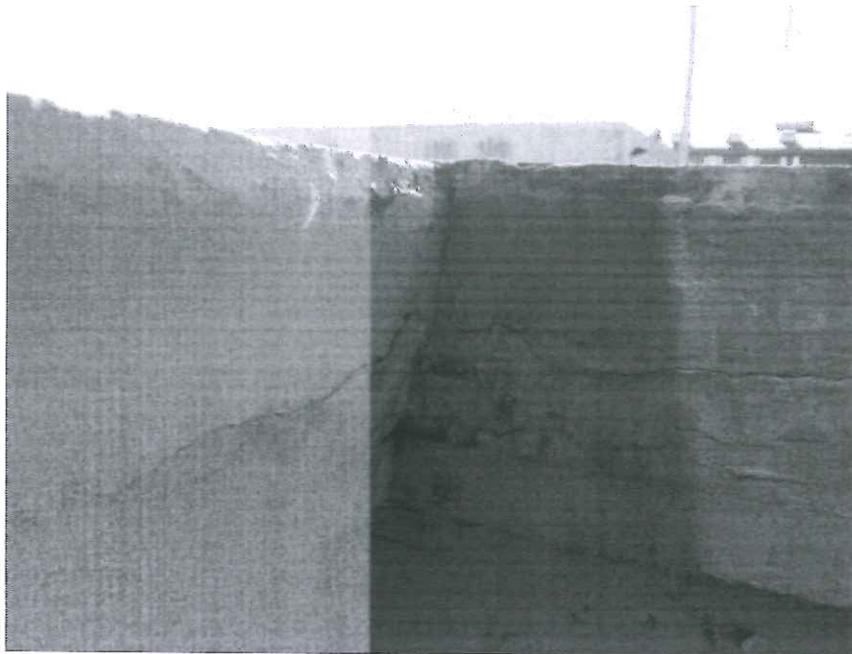
L'edificio a livello strutturale non sembra presentare cedimenti o carenze.

Esternamente si presenta in uno stato conservativo che può essere considerato sufficiente per quanto riguarda gli intonaci, mentre risulta insufficiente per le chiusure delle parti finestrate (persiane) e per le ringhiere/fioriere di coronamento al perimetro del balcone/terrazzino che richiedono quindi una manutenzione straordinaria.



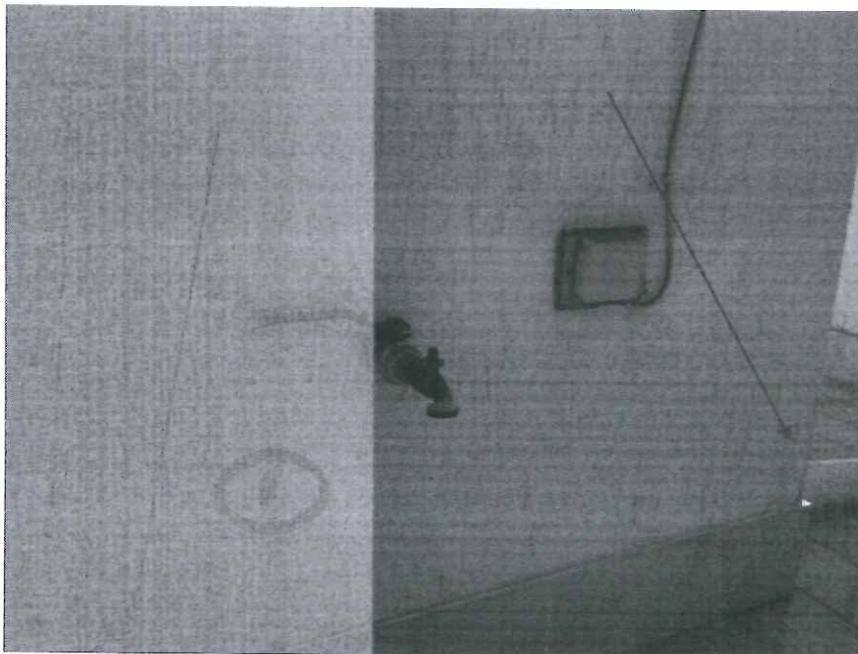
Sistemi oscuranti a persiana





fioriere/ringhiere di coronamento terrazzi

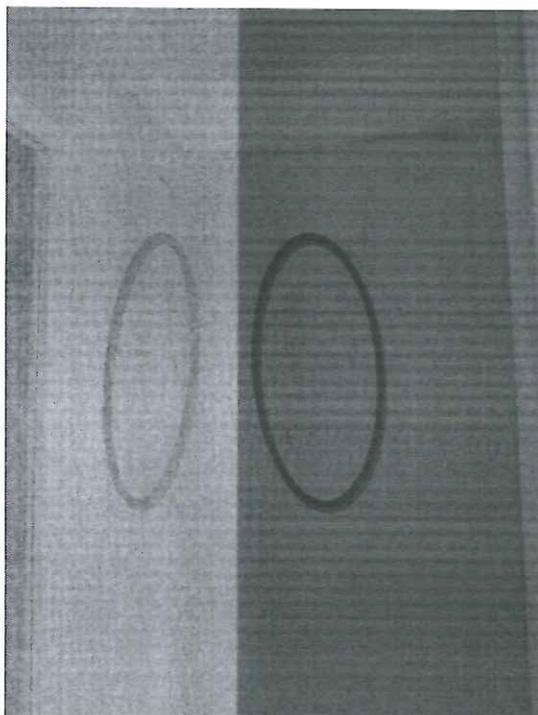
Ad uno studio di dettaglio si evidenzia che sull'intonaco esterno di finitura di tutta la palazzina sono riscontrabili percolamenti e piccole aree scrostate o ammalorate a causa della vetustà e degli agenti atmosferici.



Scristamenti sugli intonaci di finitura esterni

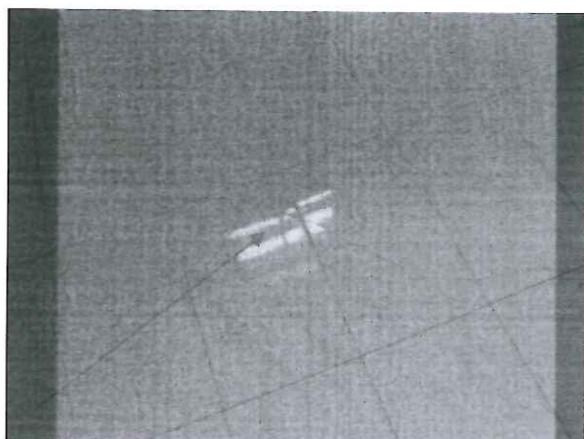


All'interno dell'appartamento al piano primo sono state rilevate delle macchie di umidità con parziali efflorescenze di muffe, ormai in via di risoluzione. Questo fenomeno è dovuto principalmente al non corretto utilizzo degli ambienti (assenza di ricambi d'aria) riconducibile al fatto che è disabitato da tempo.

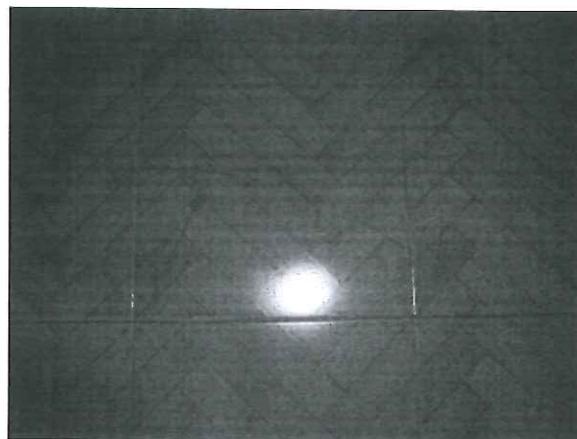


Presenza di muffe camera da letto Piano Primo

I pavimenti si presentano in sufficiente stato di conservazione anche se è evidente il presentarsi di crepe e fessurazioni per quanto riguarda alcune piccole porzioni dislocate nel bagno al Piano Primo e allo sbarco della scala al piano sottotetto.



Bagno Piano Primo



Sbarco scala Piano Sottotetto



Gli infissi sono in legno con doppio vetro e necessitano di revisione così come le persiane esterne devono essere completamente riparate; la porta di accesso all'unità in oggetto risulta essere di tipo "blindato" pur necessitando di una revisione completa.

L'impianto elettrico è funzionante in ogni piano, ma non risulta essere certificato secondo la normativa vigente così come l'impianto termoidraulico necessita di una revisione; L'edificio non è dotato di certificazione energetica e ad oggi non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE.

3.6 - Calcolo della superficie commerciale

Di seguito si riporta lo schema del calcolo delle superfici commerciali calcolate a seguito della verifica delle consistenze edili e loro successiva restituzione grafica mediante programmazione di disegno CAD (All. 3.6.1), omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia delle Entrate nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In tale senso la superficie commerciale dell'immobile, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è calcolata valutando:

- per intero (100%) i locali adibiti a spazio residenziale;
- per intero (100%) i tavolati e i muri interni;
- per intero (100%) i muri esterni non confinanti con altre unità immobiliari (per un massimo di cm 50);
- nella misura ridotta (30%) con superficie misurata fino al contorno esterno i balconi, le terrazze e i locali similari, collegati ai vani principali, per una quota fino ai 25 mq;
- in misura parziale (10%) le terrazze e i locali similari, collegati ai vani principali per la quota eccedente i 25 mq;



- per metà (50%) i locali di pertinenza accessoria esclusiva, direttamente comunicanti con i vani principali;
- non vengono calcolate ai fini della superficie commerciale della singola unità immobiliare le quote di superfici relative a scale e pianerottoli oltre che i locali con altezza inferiore a 1,50 m

Dal metodo di calcolo sopra illustrato e dalle opportune verifiche effettuate nei rilievi durante il sopralluogo si sono rilevate la seguente superfici omogeneizzate:

CALCOLO DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE					
PIANO	TIPOLOGIA		SUPERFICIE MQ	COEFFICIENTE %	SUP. OMOG. MQ
Primo					
	Abitazione		93,5	100%	93,5
	Terrazzo (fino a 25mq)		25	30%	7,5
	Terrazzo (oltre i 25mq)		10	10%	1
Sottotetto					
	Deposito		94	50%	47
SOMMA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI					149

unità immobiliare sita a P1+S1 **totale superficie commerciale 149 mq**

3.7 - Osservazioni in merito lo stato dei luoghi

Gli abusi edilizi perpetrati all'interno dei locali lasciano da subito denotare la volontà di una divisione sommaria in due parti distinte degli ambienti interni la proprietà.

Il piano primo risulta privo di arredi, mentre il piano sottotetto risulta l'unico spazio adibito ad abitazione pur contravvenendo a quanto indicato dal capitolo 4 - Requisiti degli alloggi del Regolamento Locale di Igiene del Comune di Pioltello. (All. 3.7.1)



L'altezza media del piano sottotetto (tetto semplice a doppia falda) non risulta essere regolamentare per l'attuale utilizzo in quanto non sussistono i requisiti di abitabilità (permanenza di persone) che stabilisce un'altezza media pari a 2,40 metri. L'accesso al piano sottotetto è garantito attraverso una sola scala interna posta al piano primo.

Lo stato degli accessi e dei collegamenti ai piani non è rispondente ai requisiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche perché non direttamente accessibile dal piano terra; l'appartamento invece è rispondente ai requisiti di visitabilità e adattabilità, come meglio specificato negli artt. 3,4,5,6 del DM 236/89. (All. 3.7.2)

In occasione del primo sopralluogo, dopo una prima valutazione visiva e olfattiva, si notava che l'impianto di riscaldamento del Piano Primo non era in esercizio e, nonostante i locali fossero stati arieggiati, si riscontrava l'insorgenza di cattivi odori dovuti al non utilizzo degli stessi; analogamente al piano sottotetto la presenza di animali domestici e di un nucleo familiare numeroso all'interno di locali con scarsa ventilazione naturale e non idonei, evidenziava lo stesso insorgere di odori sgradevoli. E' sin d'ora possibile affermare che la conduzione errata dei locali potrebbe peggiorare le condizioni e lo stato dei luoghi già ad oggi non più allo stato ottimale.

Da una analisi dei Regolamenti di igiene locale ed edilizio del Comune di Pioltello è sin da subito evidente che l'attuale conformazione dei luoghi, sia pur da sanare, non rispecchi i dettami imposti dagli stessi ed in particolare il capo VIII - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano del RE locale. (All. 3.7.3)

3.8 - Considerazioni generali sull'immobile

La conformità urbanistica vista la scarsa documentazione agli atti (Ufficio Tecnico Comune di Pioltello) e quanto reperito dalle parti, può solamente essere verificata



per la presenza di un permesso a costruire riferito all'area su cui sorge l'immobile. Per quanto concerne la regolarità edilizia, è presente uno stralcio di variante in cui si determina una configurazione simile all'attuale, ma comunque discordante con lo stato dei luoghi; resta pertanto indubbia la regolarità delle richieste e delle concessioni ottenute sull'area, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma, come già descritto, servirebbe una sanatoria atta a regolamentare le caratteristiche degli spazi interni.

Indubbio perché la concessione di variante è subordinata al pagamento degli oneri richiesti con la prima concessione.

L'immobile nel suo complesso nel corso degli anni risulta essere stato frazionato in più unità immobiliari: box, piano terra, primo piano abbinato al sottotetto.

Resta certo il fatto che l'unità immobiliare oggetto della presente stima sia unica, indivisa e ubicata su due livelli uno dei quali non abitabile.

4. - Relazione di stima

4.1 - Premessa

Il mercato immobiliare del Comune di Pioltello si caratterizza per un medio frazionamento delle consistenze immobiliari, pertanto ne risulta una ben identificabile suddivisione in zone tipologiche, ove gli immobili che la costituiscono ne individuano il valore immobiliare; il territorio è quindi suddivisibile in n° 4 (quattro) zone e i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona:

1. zona centrale
2. zona periferica
3. zona suburbana
4. zona rurale



Il valore immobiliare viene infine dato da caratteristiche intrinseche all'U.I.U. da valutare ed in particolare dalla tipologia, dalla vetustà, dal grado di conservazione e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la zona di ubicazione.

Nella valutazione degli immobili quindi si devono considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso.

4.2 - Criteri di stima utilizzati

Nella scelta dei criteri di stima da adottare per definire l'attuale valore di mercato dei fabbricati si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetica mediante la comparazione fra tre (3) metodi principali, così da poter infine rappresentare le quotazioni al metro quadrato (mq) dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

Vengono descritti di seguito i tre criteri utilizzati al fine di chiarirne le considerazioni finali:

1. Criterio di andamento del mercato on-line: inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa la compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi; il confronto diretto con il valore di altri immobili similari per destinazione d'uso ordinaria e metratura (età e condizione dello stabile, metratura, esposizione, stato di manutenzione, luminosità, ecc.), tenendo in considerazione le peculiarità intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione. La ricerca viene effettuata sulla base della pubblicazione on-line di differenti agenzie immobiliari operanti sul territorio.
2. Criterio di selezione dati: il Valore di mercato medio (V) viene utilizzato fornendo una media del prezzo ricavato attraverso due tipologie di ricerca differenti per cui $V=(O.M.I.+B.I.)/2$. La prima consiste nella ricerca delle



quotazioni più recenti fornite dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente una miglior comparazione con differenti aree territoriali; la seconda consiste nel valore medio delle compravendite fornite dal Borsino Immobiliare di Milano a seguito dell'inserimento in banca dati analitica delle caratteristiche rilevate per l'edificio oggetto di valutazione.

3. criterio di stima secondo metodo analitico: per questo metodo di stima si è adottato il criterio basato sul metodo indiretto di capitalizzazione dei redditi ove il valore di mercato di un bene (V) è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario (Bf) e il saggio di capitalizzazione (r): $V = Bf/r$; sulla base del principio dell'ordinarietà, infatti, il reddito annuo rappresenta il reddito di capitalizzazione medio, annuo e continuativo che il proprietario ricaverebbe dall'immobile e pertanto il probabile valore di mercato è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà (valore medio di locazione O.M.I.), detratto delle spese di parte padronale e capitalizza il reddito netto con il tasso di capitalizzazione.

4.3 - Valutazione effettuata

Si riportano di seguito i valori ricavati dalle metodologie sopra descritte:

- **Criterio di stima 1:** sono state valutati n° 11 appartamenti dalle caratteristiche simili a quella oggetto di perizia per un totale di 1.343 mq ad un costo complessivo di 2.064.000,00 Euro; questa analisi porta ad un valore



riferito di 1.536,86 EURO/mq, arrotondabile per eccesso ad un valore di 1.537,00 EURO/mq.

$$V = (149 \text{ mq} \times 1.537,00 \text{ EURO/mq}) = \mathbf{229.013,00 \text{ EURO}}$$

(All. 4.3.2.1)

- **Criterio di stima 2:**

Indicazione O.M.I (Abitazioni di tipo Economico A/3):

Valore di Mercato €/mq		Valore medio €/mq	Dimensioni commerciali mq	Valore Immobiliare €/mq
minimo	massimo			
1.200	1.650	1.425	149	212.325,00

(All. 4.3.2.2)

Indicazione Borsino Immobiliare:

Valore di Mercato €/mq		Valore medio €/mq	Dimensioni commerciali mq	Valore Immobiliare €/mq
minimo	massimo			
1.016	1.100	1.058	149	153.368,00

(All. 4.3.2.3)

media del valore per il criterio di stima 2: **V= 182.846,50 EURO**



- **criterio di stima 3:**

Le spese per la parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, servizi, improduttività, imposte, reintegrazione, amministrazione vengono calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%, mentre il valore di locazione si calcola come media tra i valori indicati dall'O.M.I per abitazioni di tipo Economico.

Valore di Locazione €/mq		Valore medio €/mq	Dimensioni commerciali mq	Valore locazione Immobiliare €/mq
minimo	massimo			
4,2	5,7	4,95	149	737,55

(All. 4.3.2.4)

Infine per determinare il saggio di capitalizzazione, derivante dal valore medio in funzione della dimensione del centro abitato, sono considerati alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e di produttività del complesso edilizio e dell'ambiente circostante (fonte M. Orefice). Per esprimere un giudizio analitico in merito si è adottata una valutazione divisa in n° 5 (cinque) differenti gradi di giudizio:

1. scarso: + 1/1 parametro
2. mediocre: + 1/2 parametro
3. sufficiente: ± 0 parametro
4. buono : - 1/2 parametro
5. ottimo: - 1/1 parametro



caratteristica	Fattore correttivo	Range	Giudizio tecnico	Valore
Localizzazione	Ubicazione rispetto al centro	$\pm 0,22$	scarso	+ 0,22
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	$\pm 0,28$	mediocre	+ 0,14
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa, previsioni di peggioramenti o miglioramenti.	$\pm 0,18$	mediocre	+ 0,09
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,08$	mediocre	+ 0,04
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,06$	mediocre	+ 0,03
Posizione	Caratteristiche di panoramicità.	$\pm 0,36$	scarso	+ 0,36
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	$\pm 0,20$	buono	- 0,10
	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08$	buono	- 0,04
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti	$\pm 0,06$	sufficiente	$\pm 0,00$
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	$\pm 0,16$	mediocre	+ 0,08
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	$\pm 0,12$	mediocre	+ 0,06
	Età dell'edificio	$\pm 0,10$	sufficiente	$\pm 0,00$
Caratteristiche Produttive	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	$\pm 0,06$	mediocre	+ 0,03
	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	$\pm 0,04$	scarso	+ 0,04
SOMMANO				+ 0,95



Considerando un dato di partenza riferito ai centri di media dimensione pari al 3,5%, correggendo tale valore con l'analisi del manufatto rispetto alla valutazione tabellare proposta, il saggio di capitalizzazione risulta essere $r = (3,5 + 0,95)\% = 4.45\%$

Dai dati sopra ricavati pertanto si ottiene:

$$V = \{[737,55 - (737,55 \times 0,2)] \times 12\} / 0,0445 = [(737,55 - 147,51) \times 12] / 0,445 = (590,04 \times 12) / 0,0445 = 7080,48 / 0,0445 = \mathbf{159.111,91 \text{ EURO}}$$

4.4 - Stima di valore immobiliare

Riepilogando quindi i valori ottenuti dalle valutazioni di cui sopra

Critério di stima	Valore ottenuto EURO
Andamento del mercato online	229.013,00
Selezione dei dati	182.846,50
Metodo analitico	159.111,91
SOMMA TOTALE	570.971,41

Il valore così ottenuto è ora calcolato come valore medio delle stime eseguite ed equivale a: $570.971,41/3 = \mathbf{190.323,80 \text{ EURO}}$



5 - Studio di fattibilità: divisione del bene

La valutazione sulla divisibilità del bene immobile in quote di ugual valore, al fine dello scioglimento della comunione, deve prendere in considerazione il requisito della comoda divisibilità dello stesso.

In tal senso si presuppone che il frazionamento possa essere attuato attraverso la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive. Per la comoda divisibilità deve pertanto intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale del bene da dividere sia conseguita senza spese rilevanti e senza pregiudizio alcuno per l'originario valore economico, evitando altresì che il godimento del bene stesso sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

La comoda divisibilità di un immobile va quindi ricercata sia sotto l'aspetto funzionale sia sotto quello economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Alla luce di quanto detto e precedentemente descritto il bene di cui trattasi si può dichiarare non comodamente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente onerosi vista la non abitabilità dei locali sottotetto. Proprio per questo l'ipotesi di un progetto di divisione dovrebbe quantomeno prevedere:

- la creazione di un nuovo accesso al sottotetto mediante scala interna,
- il rifacimento totale degli impianti idraulico ed elettrico, al fine di separarne le utenze,
- la creazione di un nuovo locale bagno e un nuovo angolo cottura al piano primo,



- la creazione di un locale di ingresso comune alle due nuove unità abitative,
- la divisione dei balconi e dell'intero sottotetto,
- la demolizione di quasi la totalità dei muri divisorii e la costruzione di nuovi al fine di ricreare ambienti idonei.

È tuttavia auspicabile che uno dei proprietari liquidi l'altro per le rispettive quote evitandone così la vendita all'incanto e le ulteriori spese.

6 - Conclusioni

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'appartamento così come espresso nel riepilogo precedente, a detto valore capitale (medio ordinario) vanno praticate detrazioni, in quanto, nonostante si sia già tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato, devono essere detratti gli eventuali costi per la sistemazione di quanto difforme rispetto agli atti tecnici assentiti.

Per tali operazioni, identificabili in:

- rilievo e restituzione grafica dei luoghi;
- redazione e consegna pratica edile in sanatoria per divisione degli spazi interni e diversa configurazione grafica;
- pagamento della sanzione per la consegna della richiesta di sanatoria;
- redazione e consegna di pratica catastale DOCFA per nuova configurazione planimetrica;
- pagamento degli oneri catastali per la consegna della richiesta DOCFA;
- redazione di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- contributo per il deposito in banca dati dell' A.P.E.;

sono necessarie una serie di considerazioni inerenti dati reperibili (oneri e sanzioni) e quanto indicato dal CNAPPC (Consiglio Nazionale Architetti Pianificatori



Paesaggisti e Conservatori) che indica, con circolare CNAPPC n°145 del 05/12/2012 (ALL. 6.1.1), come riferimento per il calcolo delle proprie parcelle, essendo state abrogate le tabelle tariffarie, di utilizzare i parametri per e liquidazioni giudiziali. Pertanto per le operazioni sopra descritte si stima un valore realistico di euro 3.875,46 (ALL. 6.1.2) + 1060,00 (ALL 6.1.3) per un totale di EURO 4935,00 (arrotondando per difetto) e dunque, sulla base delle considerazioni sopra descritte, arrotondando il valore medio delle stime per eccesso, si può quindi stimare per l'immobile oggetto di valutazione un valore di **Euro 185.389,00** (190.324,00 - 4.935,00), che risulta essere quindi di **EURO 92.694,5 PRO-CAPITE**.

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il G.I. e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



5 - Elenco Allegati

Allegato 1.1.0 - Nomina C.T.U.

Allegato 1.1.1 - Giuramento e formulazione del quesito

Allegato 1.1.2 - Richiesta di visura e di accesso agli atti amministrativi

Allegato 2.3.1.1- Documentazione in banca dati catastale: Estratto di Mappa

Allegato 2.3.1.2 - Ispezione Ipotecaria: domanda giudiziale - divisione giudiziale

Allegato 2.3.1.3 - Ispezione Ipotecaria: Atto giudiziario - verbale pignoramento

Allegato 2.3.1.4 - Atto di pignoramento e atto di precetto in rinotificazione

Allegato 2.3.2.1 - Richiesta di copia documentazione Atti Amministrativi

Allegato 2.3.2.2 - Notifica inerente l'impossibilità di reperire la documentazione

Allegato 2.3.2.3 - Convocazione tra le parti

Allegato 2.4.1.1 - Verbale di attività peritale n° 1 del 25/11/2018

Allegato 2.4.2.1 - Verbale di attività peritale n° 2 del 31/05/2018

Allegato 2.4.3.1 - Scambio corrispondenza con le parti

Allegato 3.1 - Richieste formulate dal G.I.

Allegato 3.2.1 - Identificazione dell'Area

Allegato 3.2.2 - PGT: servizi pubblici localizzazione e tipologia

Allegato 3.2.3 - PGT: morfologia

Allegato 3.2.4 - PGT: utilizzo del suolo

Allegato 3.3.1 - Documentazione Edilizia reperita

Allegato 3.4.1 - Rilievo: Planimetria stato di fatto piano primo

Allegato 3.4.2 - Rilievo: Planimetria stato di fatto piano sottotetto



Allegato 3.4.3 - Rilievo: evidenziazione delle difformità atti amministrativi

Allegato 3.6.1 - Rilievo: Identificazione delle aree commerciali

Allegato 3.7.1 - Estratto Regolamento locale di Igiene comune di Pioltello

Allegato 3.7.2 - Estratto Legge abbattimento barriere

Allegato 3.7.3 - Estratto Regolamento Edilizio locale comune di Pioltello

Allegato 4.3.2.1 - Immobili a confronto considerati (criterio 1)

Allegato 4.3.2.2 - Indicazione valori di mercato O.M.I. (criterio 2)

Allegato 4.3.2.3 - Indicazione Valori di mercato Borsino Immobiliare (criterio 2)

Allegato 4.3.2.4 - Indicazione valori di mercato O.M.I. (criterio 3)

Allegato 6.1.1 - Circolare CNAPPC n°145 del 05/12/2012

Allegato 6.1.2 - Calcolo compenso professionale Architetti e Ingegneri

Allegato 6.1.3 - Specifica di Oneri e sanzioni

