

TRIBUNALE DI MILANO
3^ SEZIONE – CIVILE
ESECUZIONI – IMMOBILIARI

G.D.: Pres. Dott. C. De Sapia

R.G. N° 1499/10

E. I. promossa da : **Condominio Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI)**

Contro: Sigg.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Lo scrivente **Dott. Ing. Federico De Peppo**, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, veniva nominato con ordinanza del **G.D. Pres. Dott. C. De Sapia** in data 16.07.12 Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare promossa dal precedente Condominio di Via Gradisca, n° 14 Baranzate (MI); in data 10.09.12 riceveva comunicazione della nomina dall'Avv. F. Chieppa ed effettuava in data **31.10.2012** il giuramento di ritirando dalla cancelleria copia della documentazione allegata agli atti. Il G.D. Pres. Dott. C. De Sapia assegnava termine per il deposito della relazione di stima sino a 45 giorni prima della data di udienza fissata per il giorno 14.02.2013

PREMESSO

che :

- In data 31.10.2012 il sottoscritto comunicava tramite fax e tramite raccomandata con A.R. rispettivamente all'Avv. F. Chieppa e al Sig.

la visita stabilita in data 14.11.2012 alle ore 15,00;

- In data 06.11.2012 richiedeva la scheda catastale presso l'Agenzia del Territorio;

- In data 14.11.2012 alle ore 15,00 lo scrivente, alla presenza della moglie del sig. (attuali occupanti non proprietari dell' appartamento) e del certificatore energetico, effettuava l'accesso all'immobile sito in Via Gradisca, n° 14 nel Comune di Baranzate (MI) con esito positivo. Si fa presente che i Signori proprietari dell'immobile non erano presenti per cui nel contempo veniva lasciata una lettera indirizzata agli stessi;



- in data 18.12.2012 lo scrivente depositava relazione peritale estimativa come da quesito del G.D. Pres. Dott. De Sapia con la quale dichiarava una superficie commerciale lorda complessiva di 64,0 mq. ottenuta da: 62,0 mq. (appartamento incluso il balcone) più il 10% della superficie della cantina di mq. 8,0 pari a 0,80 mq. più il 10% della superficie del solaio di mq. 12,0 pari a 1,2 mq.;

- in data 02.01.2013 riceveva dall'Avv. Marco Verdi l'osservazione alla consulenza tecnica d'ufficio unitamente alla documentazione tecnica relativa all'immobile in oggetto in possesso della società Veneto Banca cooperativa per azioni redatta dall'agenzia Kiron: Archimede s.a.s.-Cornaredo (MI).

Su tale documentazione viene riportata una superficie complessiva di mq. 98 e una superficie commerciale lorda complessiva di 85,0 mq. ottenuta da: 78,0 mq. (appartamento e ½ balcone) più il 33% della superficie del locale cantina di mq. 8,0 pari a 2,64 mq. più il 33% della superficie del locale solaio di superficie 12 mq. pari a 3,96 mq.(allegato A);

- in data 09.01.2013 il sottoscritto effettuava l'accesso all'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Bollate (MI) per richiedere e ritirare la planimetria dell'appartamento e contestualmente con il Tecnico dell'ufficio si individuava l'immobile e si constatava che la superficie calcolata sulla planimetria depositata agli atti del Comune, pari a mq. 68,0, differiva dalla superficie della planimetria catastale pari a mq. 62,0 (appartamento compreso il balcone) (allegato B).

Per quanto sopra esposto lo scrivente

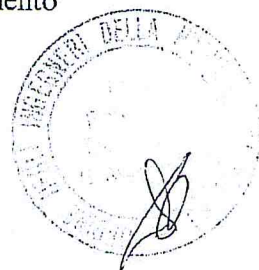
DEPOSITA

La seguente relazione integrativa volta a rettificare la superficie commerciale lorda complessiva e il Valore di Base d'Asta dell'intero immobile.

CONSISTENZE – SUPERFICI COMMERCIALI LORDE

La superficie commerciale lorda è intesa come la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Comprende la superficie dell'appartamento e ½ della superficie del balcone, complessivamente pari a 68,0 mq., il 33% della superficie della cantina (di 8,0 mq. circa) e



il 33% della superficie del locale solaio (di 12,0 mq. circa).

Osservazione: nel calcolo della superficie commerciale della cantina e del solaio è stata considerata una percentuale del 33% (in deroga a quanto previsto dal codice della valutazione immobiliare) invece del 10% in quanto i rispettivi locali presentano una superficie ampia e quindi con maggiore fruibilità rispetto a quelli ordinari. (allegato C)

L'intera unità immobiliare (appartamento con balcone, locale cantina e locale sottotetto) presenta una superficie complessiva di mq. 88,0 e una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 75,0 circa come si evince dal seguente prospetto.

IMMOBILE	Superficie	coeff.	Super. Equiv.
Appartamento + ½ balcone	mq. 68,0	1,00	68,0
1°S locale ad uso cantina	mq. 8,0	0,33	3,0
P.4 Locale sottotetto	mq. 12,0	0,33	4,0
TOTALI	mq. 88,0	mqe.	75,0

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 e del D.M. del 19/02/07, modificato dal decreto del 26.10.07 e coordinato con decreto del 07.04.08, il Certificatore Energetico accreditato al CENED conferma la classe energetica e quanto già depositato agli atti.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

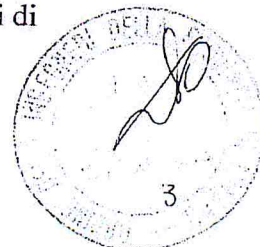
Con riferimento all'art. 40 della L. n° 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01, lo scrivente dichiara che le opere relative all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Dagli accertamenti effettuati non si riscontrano difformità edilizie mentre si riscontrano errori di misure nella planimetria depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio (Sez. Catasto). Per eliminare tali difformità è necessario incaricare un tecnico abilitato al fine di presentare all'Agenzia del Territorio (Sez. Catasto) la documentazione tecnica allo scopo di rettificare le misure errate riscontrate in planimetria, per un costo complessivo di €. 800,00 circa comprese le competenze e spese da corrispondere al tecnico incaricato.

CRITERIO DI STIMA E VALORE DI BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini di



mercato al fine di acquisire informazioni dagli operatori immobiliari circa i Valori di Mercato degli Immobili con analoghe caratteristiche e siti nella medesima zona, esprime il Giudizio di Stima adottando come criterio estimativo il **“Metodo di Stima Sintetico Comparativo” (o di Mercato)** basato sul confronto fra gli immobili in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il più probabile **Valore Unitario di base d'asta** è stato determinato dai Valori Unitari degli Immobili ubicati nella zona e sui Valori Medi di Mercato pubblicati dalla **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano”** sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare quelli concernenti: la destinazione, il livello del piano, le pertinenze, la vetustà, la qualità e lo stato di manutenzione, ottenendo i seguenti valori unitari dell'appartamento sito nel Comune di Milano: 1.600,00 €/mq nel caso d'immobile non occupato (considerato libero da vincoli d'affittanza) e di 1.400,00 €/mq. nel caso d'immobile occupato (considerato non libero da vincoli d'affittanza).

VALORE DI BASE D'ASTA DELL' IMMOBILE

Appartamento con vano cantina e solaio annessi (occupato)

Il Valore di base d'asta dell'appartamento ad uso abitazione non libero da vincoli di affittanza, risulta : Valore Unitario 1.400,00 €/mq. – Superficie Comm.le lorda 75,0 mq.

$$\text{€/mq. } 1.400,00 \times 75,0 \text{ mq.} = \underline{\text{€. } 105.000,00}$$

Appartamento con vano cantina e solaio annessi (non occupato)

Il Valore di Base d'Asta dell'appartamento ad uso abitazione e libero da vincoli di affittanza, risulta : Valore Unitario 1.600,00 €/mq. – Superficie Comm.le lorda ~~64,0~~⁷⁵ mq.

$$\text{€/mq. } 1.600,00 \times 75,0 \text{ mq.} = \underline{\text{€. } 120.000,00}$$

Il sottoscritto, ritenendo di avere bene e fedelmente ottemperato a quanto richiesto dal G.E. Pres. Dott. C. De Sapia, deposita relazione integrativa e depone il mandato in fede firmandosi.

Milano, 14.02.2013

Dott. Ing.
Federico De Peppo
