

Deposito telematico 8/10/13

Arch. Silvia Portaluppi
Via Rovido, 2/6
20090 Buccinasco (MI)

Tel/fax: 02/48.84.14.28
Cell. 339/60.72.816

architettoportaluppi@libero.it

PEC:

9154.portaluppi@comilano.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III° CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 3350/2010

G.E. Dr.ssa Mennuni

Creditore procedente: Unicredit Family Financing Bank s.p.a

con l'avv. : Riccardo De Lodi

contro: XXX

PIENA PROPRIETA' DEL BENE

DATI CATASTALI NCEU San Giorgio su Legnano:

Fg. 2 mapp. 95 sub. 703 (appartamento) sub. 705 (area urbana)

IMMOBILE ATTUALMENTE OCCUPATO dal debitore

VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO: € 74.800,00

VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO: € 56.100,00

INDICE

La relazione tecnica d'ufficio risulta così come segue articolata:

Svolgimento delle operazioni peritali (calendario) pag. 6;

Adempimenti relativi all' esame della documentazione depositata ex art.

596 c.p.c. pag. 8;

Adempimenti relativi alle comunicazioni alle parti per inizio operazioni
peritali pag. 9;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 1 (accesso all'immobile) pag. 10;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 2 (identificazione del bene) pag. 10;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 3 (descrizione del bene) pag. 12;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 4 (contratti di affitto) pag. 14;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 5 (formalità opponibili) pag. 14;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 6 (formalità non opponibili) pag. 15;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 7 (regolarità edilizia) pag. 18;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 8 (ACE e conformità impianti) pag. 19;

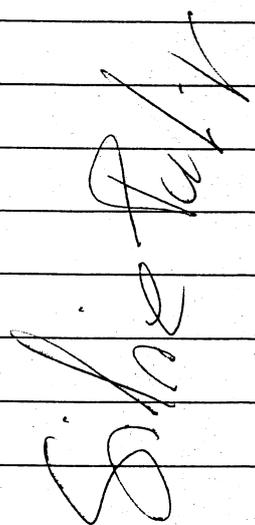
Adempimenti relativi alla richiesta n. 9 (valore immobile) pag. 19;

PREMESSA

La sottoscritta dott. Arch. Silvia Portaluppi con studio in Buccinasco (MI) cap 20090 V. Rovido 2/6, libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9154 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n. 11259, all'udienza del 05/03/2013 dalla S.V.I. è stata nominata "Esperto" per la Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed alla stessa, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato, che si articola nelle seguenti richieste e quesiti.

"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 bene al debitore;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore



all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della ricevuta di ritorno;

2. Ad identificare il bene 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 bene;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione se occupato del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore all'atto di 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 od oneri, anche di natura

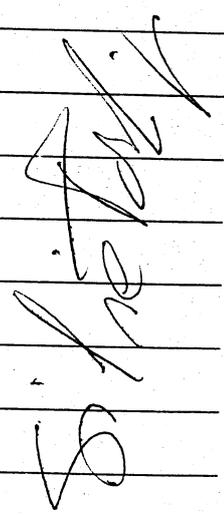
condominiale, gravanti sul bene, i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- Convenzioni matrimoniali e 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, trascrizioni di 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 con i costi necessari;

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene 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: indicando 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),



oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8 a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al decreto n. 192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di professionisti di sua fiducia.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 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 di essa.

10 Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

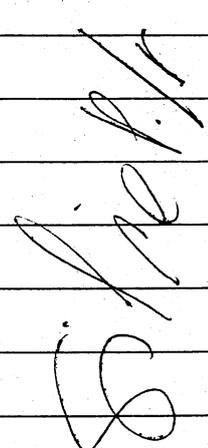
-dati catastali dell'immobile

-se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa

-se l'immobile debba ritenersi libero o occupato

- valore dell'immobile libero o occupato

-ogni altro elemento che possa costituire impedimento alla vendita.



ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b) *la descrizione del bene con identificazione catastale e l'indicazione delle coerenze su foglio separato*
- c) *fotografie esterne ed interne del/i ben/i e nonché la planimetria del bene stesso;*

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda ad inviarne copia ai creditore procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

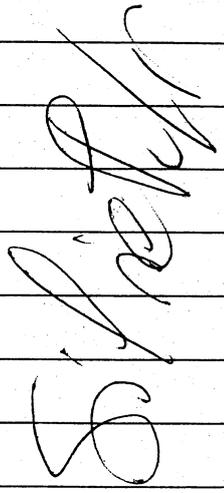
ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di marzo 2013 ed hanno seguito il calendario di seguito riportato.

- 1) in data 5/03/2013 l'Esperto procede allo studio dei fascicoli ed esamina i documenti in atti ai sensi dell'art. 567 CPC

	<p>2) in data 18/04/2013 l'Esperto presenta richiesta di visura</p>	
	<p>planimetria on line attraverso il servizio "Sister" degli Uffici del</p>	
	<p>Territorio. (allegato 5a) Nello stesso giorno effettua per via</p>	
	<p>telematica visure storiche catastali, (allegato 7) e richiesta</p>	
	<p>estratto di mappa. (allegato 5b) Il costo delle operazioni</p>	
	<p>ammonta a €. 1,55 (vedi consuntivo interrogazioni allegato alla</p>	
	<p>proposta di parcella)</p>	
	<p>3) in data 04/04/2012 invio raccomandata inizio operazioni peritali</p>	
	<p>al creditore procedente ed all' esecutato contenente gli estremi</p>	
	<p>dell'incarico e la data del sopralluogo.</p>	
	<p>La raccomandata indirizzata al legale del creditore è stata</p>	
	<p>ricevuta in data 10/04/2013</p>	
	<p>La raccomandata indirizzata al debitore esecutato, sig. XXX è</p>	
	<p>ritornata al mittente per mancato ritiro.</p>	
	<p>4) in data 19/04/2013 il CTU si reca presso l'immobile oggetto</p>	
	<p>della procedura sito in San Giorgio Sul Legnano Via Manzoni,</p>	
	<p>42 ma non può accedere per mancanza degli occupanti.</p>	
	<p>5) Il CTU provvede ad informare l'Ill.mo Giudice</p>	
	<p>dell'impossibilità di accesso. A seguito di tale comunicazione</p>	
	<p>viene nominata in data 17-06-2013 la società SIVAG quale</p>	
	<p>custode dell'immobile.</p>	
	<p>6) in data 16/07/2013 il CTU esegue il sopralluogo presso</p>	
	<p>l'immobile.</p>	
	<p>Il sopralluogo si svolge senza difficoltà con l'ausilio del sig.</p>	
	<p>Loparco della SIVAG.</p>	
<p>7</p>		

7) In data 18/07/2013 il CTU effettua tramite e-mail indirizzata agli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Milano ricerca per verificare l' esistenza di eventuali contratti di affitto in essere.

La ricerca ha dato esito negativo per quanto riguarda l' esistenza di contratti antecedenti alla data di pignoramento. (si veda a pag. 14 della Relazione)

8) in data 19/07/2013 richiesta via mail allo studio del Notaio Tommasi della copia dell'atto di provenienza del bene che viene inviato al CTU in data 22/07/2013 (allegato2)

9) in data 6/09/2013 si effettuano per via telematica ispezioni ipotecarie. Il costo totale delle ispezioni ammonta a €. 72.36 (vedi riepilogo sessioni "Visura" allegato alla proposta di parcella)

10) in data 17/09/2013 l' Esperto si reca presso gli Uffici dell' Agenzia di Legnano per richiedere copia e informazioni circa un contratto di affitto esistente (data di stipula successiva alla data di pignoramento).

11) In data 8/10/2013 l'Esperto ha effettuato visura telematica di elaborato planimetrico presso l' Agenzia del Territorio di Milano.

Adempimenti relativi all' esame della documentazione depositata ex art. 596 c.p.c.

"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 bene al debitore;”

L'Esperto ha esaminato i documenti in atti.

L'atto di pignoramento a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA per l'immobile sito in San Giorgio sul Legnano (MI) Via Manzoni n. 42 è stato notificato in data 27/09/2010 e trascritto in data 13/10/2010 .

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/10/2010

Dall'esame della documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta certificato notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. a firma di dott. Claudio Guidobono Cavalchini depositata in data 26/01/2011.

La copia dell'atto di provenienza dell'immobile non risulta allegata agli atti ed è stata acquisita dall'Esperto presso il Notaio Tommasi di Nova Milanese. (allegato n.2)

Adempimenti relativi alle comunicazioni alle parti di inizio operazioni peritali

“PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni

demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile."

Comunicazioni effettuate tramite lettera raccomandata A/R in data 04/04/2013

La raccomandata indirizzata al legale del creditore è stata ricevuta in data 10/04/2013

Le raccomandata indirizzate al debitore esecutato, sig. XXX è ritornata al mittente per mancato ritiro.

Adempimenti alla richiesta n. 1

1. Ad avvertire il Giudice Esecutore in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

In data 19/04/2013 il CTU si reca presso l'immobile oggetto della procedura sito in San Giorgio Sul Legnano Via Manzoni, 42 ma non può accedere per mancanza degli occupanti.

Il CTU provvede ad informare l'Ill.mo Giudice dell'impossibilità di accesso. A seguito di tale comunicazione viene nominata in data 17-06-2013 la società SIVAG quale custode dell'immobile.

Il sopralluogo si svolge in data 16/07/2013 senza difficoltà con l'ausilio del sig. Loparco della SIVAG.

Adempimenti alla richiesta n. 2

2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione delle coerenze e dei dati catastali....

I beni oggetto del pignoramento sono:

- Appartamento ad uso civile abitazione composto da tre locali più cucina oltre a servizio esterno e vano scala al piano 2° posto nel Comune di San Giorgio Sul Legnano, (MI) Via Manzoni n. 42 iscritto al NCEU di detto Comune al Foglio 2, mapp. 95 sub. 703

piano 2, Cat. A/4, classe 2, vani 4,5 R.C. Euro 123,17

Coerenze dell'appartamento, da Nord in senso orario:

mapp.89, proprietà di terzi, cortile comune, mapp.96, cortile comune.

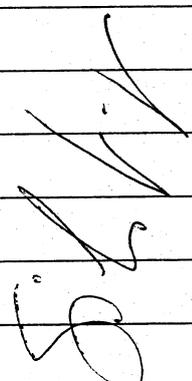
- Area urbana posta nel Comune di San Giorgio Sul Legnano, (MI) Via Manzoni n. 42 iscritto al NCEU di detto Comune Foglio 2, mapp. 95 sub. 705 piano T, consistenza 14 mq. Coerenze dell'area urbana: a Nord e ovest con cortile comune, a Est con proprietà di terzi.

... 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);

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito in data 27/09/2010 e trascritto in data 13/10/2010 al n. 125678 del Registro Generale. e

	n. 74849 del Registro Particolare presso la Conservatoria dei
	Registri immobiliari di Milano 2
	A favore: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK
	Contro: soggetto n. 1: XXX
	Per il diritto di PIENA PROPRIETA'
	Il pignoramento si riferisce al <u>diritto di PIENA PROPRIETA' del</u>
	<u>bene.</u>
	<i>...indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza,</i>
	<i>segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.</i>
	La proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore mediante il
	seguito atto:
	Atto di compravendita notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese
	in data 26/05/2003, repertorio n. 15765 registrato a Desio2- il
	12/06/2003 al n. 1085 serie 2V e trascritto a Milano 2 in data
	03/06/2003 Registro generale n. 84473 Registro particolare n.
	52239.
	(allegato n. 2)

	Risposta al quesito n. 3
	3. A fornire una sommaria descrizione del bene
	Lo stabile al quale l'immobile oggetto della vertenza appartiene, è un
	edificio a ringhiera risalente alla fine dell'800/inizio '900, sito in Via
	Manzoni n. 42 in zona centrale residenziale del Comune di San Giorgio sul
	Legnano, 30 chilometri a Ovest di Milano.
	L'appartamento di civile abitazione, posto al secondo piano di tre piani



fuori terra, ha doppio affaccio sulla via Manzoni e sul cortile interno.

Le facciate sono in intonaco tinteggiato con serramenti in legno.

Il tetto è a falda con manto di copertura in coppi.

L'appartamento ha accesso dal ballatoio interno ed è composto da cucina abitabile, due camere da letto ed un tinello.

All'appartamento competono un servizio igienico esterno con accesso dal ballatoio (vedasi documentazione fotografica foto 10 e 11), il vano scala ed un area urbana posta al piano terra all'interno del cortile (vedasi planimetrie allegato 5)

Le finiture dell'appartamento sono di tipo economico, con pavimenti in "marmette", serramenti interni in legno e vetro, serramenti esterni dotati di vetro singolo e persiane in legno. Finitura delle pareti in idropittura.

L'appartamento ha altezza interna di mt. 2,55 misurata al netto del controsoffitto in "perline" di legno.

Il servizio igienico esterno è dotato di lavandino, wc, bidet e vasca da bagno "a sedere".

Per quanto riguarda la dotazione di impianti si rileva che l'unità immobiliare è PRIVA di impianto di riscaldamento.

Il boiler elettrico per la produzione di acqua calda ad uso sanitario è fuori uso.

Sono presenti impianto idrico ed elettrico.

L'Esperto durante il sopralluogo ha potuto ravvisare la presenza di infiltrazioni provenienti verosimilmente dalla copertura.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono cattive.

Risposta al quesito n. 4

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione-se occupato 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.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'esecutato e dal fratello.

Il CTU ha comunque effettuato personalmente ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Milano.

Dalla ricerca è emerso che non esistono contratti di affitto registrati antecedenti la data del pignoramento.

La ricerca del CTU ha portato in evidenza solo l'esistenza di un contratto di affitto, attualmente scaduto, con data di registrazione posteriore alla data del pignoramento.

Risposta al quesito n. 5

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità**

o diritti di prelazione

- *Convenzioni matrimoniali e 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*

Le ricerche effettuate dal CTU non hanno rilevato l'esistenza di formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Risposta al quesito n. 6

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 cancellazioni a carico della procedura.

L'Esperto ha eseguito in data 6/9/2013 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano-Serviizo pubblicità Immobiliare- Conservatoria Milano2 ispezioni ipotecarie "incrociate", sia per immobile sia per soggetto a nome dell'esecutato.

Dall'esame della relazione notarile allegata in atti e dalla ricerca effettuata, relativamente al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, sugli immobili contraddistinti al Fg.2 mapp.95 sub. 703 e 705 N.C.EU. - Comune di San Giorgio sul Legnano (MI), risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE N.386 del 05/02/2003 (allegato 8a)

Reg. generale n. 20177

Reg. particolare n.13872

a favore: soggetto n.1 (c.f. 12908310159)

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

contro: soggetto n. 1

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

titolo: nota di trascrizione di COMPRAVENDITA del 31/01/2003

notaio Michele Paolantonio sede Busto Arsizio rep.

2. TRASCRIZIONE N.473 del 03/06/2003 (allegato 8b)

Reg. generale n. 84473

Reg. particolare n. 52239

a favore: soggetto n. 1 XXX

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

contro: soggetto n. 1 (c.f. 12908310159)

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

titolo: nota di trascrizione di COMPRAVENDITA del 26/05/2003

notaio Enrico Tommasi sede Nova Milanese rep.

3. TRASCRIZIONE N.298 del 13/10/2010 (allegato 8d)

Reg. generale n. 125678

Reg. particolare n. 74849

a favore: soggetto n. 1 UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK
SPA (c.f. 05140920017)

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

contro: soggetto n. 1 XXX

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

titolo: nota di trascrizione di PIGNORAMENTO

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE N. 474 del 03/06/2003 (allegato 8c)

Reg. generale n. 84474

Reg. particolare n.16324

a favore: soggetto n.1 UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK
SPA (c.f. 05140920017)

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

contro: soggetto n. 1 XXX

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

titolo: nota di iscrizione di ipoteca volontaria

capitale €. 80.000,00 tasso interesse annuo 3,75%

durata anni 25 totale €. 160.000,00

Risposta al quesito n. 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

OSSERVAZIONI

Il CTU sottolinea che la situazione planimetrica del mapp. 95 (cortile) rilevata durante il sopralluogo differisce da quella indicata nell'elaborato planimetrico allegato all'atto di compravendita. (allegato n. 2) e attualmente presente in banca dati NCEU (elaborato planimetrico n.82510 del 3/02/2003)

Nell'allegato 5c il CTU ha riportato le differenze rilevate.

Il CTU ritiene pertanto necessario l'adeguamento dell' elaborato planimetrico. Costo INDICATIVO della prestazione ad opera di professionista abilitato €. 1.500,00 +IVA ed oneri come per Legge.

Risposta al quesito n. 8

a) fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al decreto n. 192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009 : predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente:

punto a) L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Non è quindi necessaria la redazione della Certificazione

Energetica (ACE) ai sensi del DGR Regione Lombardia n.

VIII/8745, punto 9.6.

punto b) La documentazione relativa agli impianti di cui al D. M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è reperibile.

Risposta al quesito n. 9

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

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

Criterio di stima

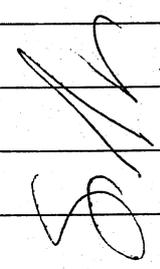
Nella ricerca dei più probabili prezzi di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili e di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

L'esperto ha fatto riferimento ai listini della Borsa Immobiliare di Milano (OSMI) ed alla banca dati dell'Agenzia del territorio di Milano (OMI).

L'esperto ha inoltre effettuato una ricerca sui siti delle principali agenzie immobiliari per comparazione con analoghe unità immobiliari attualmente sul mercato; ha, infine ritenuto di applicare per il calcolo del valore dell'immobile una ulteriore riduzione del 7% ca. ai valori tabellari minimi a causa delle cattive condizioni di manutenzione e della mancanza di impianto di riscaldamento.

Calcolo superfici commerciali:

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale
T	area urbana	14,00 mq	$14,00 \times 10\% = 1,40$ mq
2°	abitazione	86.60 mq	$86.60 \times 100\% = 86.60$ mq
2°	vano scala	18.50 mq	$18.50 \times 30\% = 5,50$ mq
TOTALE		119,10 mq	93,50 mqc



Valore commerciale

93,50 mq X 800,00 €/mq. = 74.800,00 €

(settantaquattromilaottocento/00) più probabile valore di mercato dell'intero immobile LIBERO.

Valore di mercato dell'intero immobile OCCUPATO (indicativo):

74.800,00 € -25% =€ 56.100,00 (cinquantaseimilaecento/00)

L'esperto attesta che, dopo il deposito, provvederà a trasmettere copia della relazione al creditore procedente, al creditore intervenuto se non abbiano accesso a Polis, ed al debitore.

L'Esperto, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatale, rassegna la presente perizia tecnica composta da 21 pagine (1 facciata) oltre agli allegati.

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 Dichiarazione di invio copia perizia

Allegato 2 Copia atto di provenienza

Allegato 3 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

Allegato 4 Fotografie interne ed esterne dell'immobile

Allegato 5 Planimetrie e mappa catastale

Allegato 6 Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie su foglio
separato

Allegato 7 Visure catastali

Allegato 8 Ispezioni ipotecarie

Con osservanza,

L'Esperto estimatore

Arch. Silvia Portaluppi

Ordine degli Architetti di Milano n. 91/84

CTU Tribunale di Milano n. 1259

(documento firmato digitalmente)



Buccinasco, 07-10-2013