

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I. PROCEDURA ESECUTIVA N. 817/2013 R.G. E.

/

G.E.: Dott. Marcello Piscopo
Esperto: Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Milano, 13/02/2015

Dott. Arch. Vincenzo Roberto Aprile
Via C. Pisacane 36, 20129 Milano
Tel. – fax 022892586 cell.338 2933496
e mail: roberto.aprile@libero.it



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 817/2013 R.G. E.

/

G.E.: Dott. Marcello Piscopo
Esperto: Arch. Vincenzo Roberto Aprile

STIMA

Dell'immobile sito in via Papa Pacelli n. 8, Cassano D'Adda (MI).

Cap. 1 – PREMESSA – QUESITO

PREMESSA: L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Marcello Piscopo ha nominato, in data 15/09/2014 esperto nell'esecuzione sopra indicata, lo scrivente arch. Vincenzo Roberto Aprile, Milano, Via Pisacane 36, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano n. 10963. L'esperto in data 24/09/2014 ha prestato giuramento di rito innanzi al G.E. il quale ha formulato il seguente quesito:

QUESITO

“Provveda l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;



Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile:

- 1) **ad acquire**, se non prodotta, **copia del titolo di provenienza** in capo al debitore del compendio pignorato;
- 2) Ad avvertire **immediatamente** il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e **dopo essersi comunque recato sui luoghi**, richiedendo la nomina del **custode**;
- 3) Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con indicazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una 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 ereditari non trascritti**;
- 4) A fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, dei beni e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno e sia, soprattutto, **all'interno**;
- 5) A riferire sullo **stato occupativo** dei beni pignorati, con indicazione se occupati da terzi - del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto 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 di causa eventualmente in corso per il rilascio **anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate;**

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:

- **Domande giudiziali**, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali (come ad esempio il **fondo patrimoniale**) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, **in tal caso provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo** (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione o cessazione effetti civili del matrimonio);
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione); in particolare, **qualora si tratti di immobile in condominio, l'esperto dovrà richiedere all'amministratore l'indicazione delle eventuali morosità accumulate dal debitore e del periodo alle quali le stesse si riferiscono, allegando alla relazione la risposta ricevuta;**

7) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita.

8) A verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, **segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come**



qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi; ove risultino opere abusive si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 n. 724/94 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, **da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali;** dichiarati, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore del 1° Settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti;

9) a fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta, **provvedendo a redigerla o acquisirla qualora occorra e non risulti già predisposta;**

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/08 n. 37.

10) Ad indicare il più probabile valore **di mercato** dell'immobile sia libero che occupato e nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota e a specificare se l'immobile sia o meno divisibile;

11) ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in



caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) **fotografie** interne ed esterne del bene nonché la relativa **planimetria catastale** e le altre planimetrie eventualmente acquisite o comunque disponibili;
- b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione in cancelleria, e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria allegando all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Si Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento **al titolo di provenienza, ai titoli abilitativi edilizi, a certificati e planimetrie catastali e i contratti di locazione o di affitto registrati.**

Se le parti formulino note alla relazione inviandone, almeno 15 giorni prima dell'udienza, copia all'esperto, questo dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, lo scrivente dopo aver esaminato i documenti di causa, eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del Catasto e Ufficio Tecnico del comune di Cassano D'Adda, effettuati i necessari sopralluoghi e fotografie presso il bene pignorato, ha proceduto, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, alla stesura della seguente relazione di stima.



Cap. 2 RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. ACCESSO AGLI IMMOBILI: con raccomandata a.r. inviate il 03/11/2014 l'esperto ha comunicato alla debitrice ed al creditore procedente l'inizio delle operazioni di stima per la data del 18/11/2014, presso il bene pignorato, via Papa Pacelli n. 8 Cassano D'Adda (ved. all. n. 1). In data successiva la raccomandata è stata restituita allo scrivente, dalla Poste Italiane, per compiuta giacenza, perché la debitrice **non** ha curato il ritiro (ved. all. n. 2).

Alla data indicata del sopralluogo, l'esperto si è recato presso il bene pignorato ed ha potuto accedervi, in quanto il figlio della debitrice, sig. Daniele Cometti, ha permesso l'accesso.

2-2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA:

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è porzione di un fabbricato, sito al piano primo (secondo f. t.), in via Papa Pacelli n. 8, Cassano D'Adda.

L'appartamento è contraddistinto al Catasto di Cassano D'Adda come segue:

Foglio 7, Mappale 85, Sub 6, Piano 1, Cat. A/3, Vani 6, Classe 5, R. Cat. € 309,87.

Il bene risulta intestato a: Grossi Donatella per l'intera quota di proprietà 1/1, il tutto come verificato dall'esperto mediante nuova ispezione presso gli uffici del Catasto con reperimento dell'attuale planimetria e visura storica per immobile (ved. all. n. 3 – 4).

Coerenze dell'appartamento

L'esperto ha accertato che la planimetria catastale vigente riporta un orientamento errato per il punto cardinale Nord, che di fatto corrisponde al punto cardinale Ovest. Pertanto le coerenze corrette risultano essere le seguenti:



a Nord area condominiale comune, a Est unità abitativa di altra proprietà e parti comuni (vano scala), a Sud mappale 489, a Ovest mappale 540;

L'estratto di mappa indica l'orientamento corretto dell'edificio (mappale 85), ove è compreso il bene esecutato (ved. all. 5).

Nella relazione notarile si da atto che il bene esecutato è stato oggetto di rettifica catastale per intestazione all'attualità, atto del 03/01/2007 notaio Dott. Raffaele Catri in Treviglio, con la corretta assegnazione del Foglio 7, Mapp. 85, Sub 6, che sono i dati identificativi del bene esecutato della presente procedura esecutiva.

Il pignoramento è stato trascritto da _____ in data 28/03/2013 C. F. 00799960158 ai nn. 29377/20307, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 a carico di:

_____, per l'intera quota di sua proprietà dell'appartamento.

Il bene è pervenuto alla debitrice a seguito dell'atto di compra-vendita del 09/01/2007 n. di Rep. 39692, notaio Dott. Pavoni in Bergamo, come da copia conforme reperita dall'esperto (ved. all. n. 6).

2-3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento pignorato è porzione di un fabbricato facente parte di un edificio ad un piano (due piani fuori terra), l'appartamento pignorato è ubicato al piano primo (secondo fuori terra). L'intero stabile è stato oggetto di riedificazione nel 1968, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico. La tipologia edilizia dell'edificio è quella a “corpo di fabbrica a L con ballatoio e sviluppo prevalente in orizzontale”. Il ballatoio che parte dallo sbarco scala, permette l'accesso alle unità immobiliari site al piano primo (secondo f.t.), tra cui il bene pignorato (ved. foto n. 1-2).



L'edificio è sito in una zona periferica del paese di Cassano D'Adda, che è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'area condominiale si accede mediante una stradina asfaltata carrabile, che ha origine dalla via Papa Pacelli e che sfocia in un ampio cortile comune asfaltato, antistante al fronte principale dell'edificio, ove vi è anche la presenza di un corpo basso destinato a box. Lo stabile non ha impianto citofonico, non ha servizio di portierato né ascensore, visto che si innalza solo per il piano terra e piano primo. L'edificio è in mattoni pieni pressati, solette in latero-cemento, il tetto è in parte a doppia falda e in parte a padiglione, con manto di copertura in tegole curve (coppi), il rivestimento esterno dello stabile è in intonaco per esterni color "giallo Milano".

All'androne, che è privo di portone d'accesso, si accede direttamente dal cortile comune, il pavimento è in lastre di marmo Botticino, le scale sono rifinite con il medesimo marmo e le pareti dell'androne e vano scale sono rinite con intonaco per esterni, medesimo colore del prospetto principale, il ballatoio ha il pavimento in piastrelle di gres cm. 7 ½ x 15 color mattone (ved. foto n. 3-4-5).

Lo stabile si presenta in buono stato d'uso.

L'appartamento esecutato è ubicato al piano primo (secondo fuori terra) ed è così composto: zona ingresso (ved. foto n. 6), locale pranzo-soggiorno (ved. foto n. 7), locale cucina abitabile a vista sul pranzo-soggiorno (ved. foto n. 8), disimpegno che separa zona giorno da zona notte (ved. foto n. 9), locale bagno (ved. foto n. 10-11), camera letto doppia (ved. foto n. 12), camera letto matrimoniale (ved. foto n. 13), locale guardaroba (ved. foto n. 14), locale ripostiglio, balcone cucina (ved. foto n. 15), terrazzo fronte camere letto (ved. foto n. 16-17).



L'ingresso ha il pavimento in piastrelle di gres porcellanato cm. 33 x 33 color grigio-rosa, le pareti sono rifinite ad intonaco civile color bianco;

Il locale pranzo-soggiorno ha il pavimento con il medesimo tipo di piastrelle dell'ingresso, le pareti sono rifinite con intonaco civile color bianco;

Il locale cucina è a vista sul pranzo soggiorno ed è abitabile, ha il pavimento del medesimo tipo dell'ingresso e del pranzo-soggiorno, le pareti sono rivestite, solo due su tre, in piastrelle di ceramica di cm. 10 x 10 color grigio fino un'altezza di m. 1,70, è assente il foro per locali con presenza di fiamme libere;

Il disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte, ha il pavimento medesimo tipo del soggiorno, le pareti sono ad intonaco civile con color bianco;

Il bagno è dotato di lavabo a incasso totale, vaso, bidet e vasca, inoltre vi è piatto doccia con box in muratura per 3 lati e diffusori per il 4° lato, la porta d'ingresso al box è in policarbonato e telaio in alluminio, il pavimento è in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 color grigio, il rivestimento è in piastrelle cm. 20 x 20 color grigio-beige, raggiunge un'altezza di m. 2,20, il resto dell'altezza è in traspirante bianco;

La camera letto doppia (può ospitare 2 letti o letto matrimoniale), ha il pavimento in piastrelle di gres porcellanato, medesimo tipo del il soggiorno, le pareti sono rifinite a civile color verde chiaro, è presente ventilatore a pale installato a soffitto;

La camera letto matrimoniale, ha il pavimento in piastrelle di gres porcellanato, medesimo tipo dell'altra camera letto, le pareti sono rifinite a civile color rosa, steso a "nuvolato";

Il locale guardaroba è cieco, vi si accede direttamente, non vi è porta, dalla camera letto matrimoniale, è separato da questa mediante parete in carton-gesso, ha forma a L, il pavimento è del medesimo tipo della camera letto, le pareti sono rifinite a civile color



bianco. **L'esperto per questo locale, rimanda al capitolo conformità edilizia e urbanistica;**

Il locale ripostiglio è cieco ed è molto ampio, ha il pavimento con il medesimo tipo di piastrelle descritte per gli altri locali, le pareti sono rifinita ad intonaco civile color azzurro, steso a “nuvolato” **L'esperto per questo locale, rimanda al capitolo conformità edilizia e urbanistica;**

Il balcone della cucina ha il pavimento in gres cm. 7 ½ x 15 color mattone, il parapetto è in bacchette di ferro color marrone, è presente una grata in ferro antintrusione, apribile a doppio battente, dotata di serratura. Sulla facciata esterna dello stabile, è installata la caldaia a gas, ditta Beretta, per il riscaldamento dell'appartamento e produzione acqua calda per bagno e cucina (ved. foto n. 18);

Il terrazzo corre per tutto il fronte nord dell'appartamento, ha accesso dalle due camere letto, è molto ampio ed è ben fruibile durante la bella stagione, ha il pavimento in piastrelle di gres cm. 7 ½ x 15 color mattone, il parapetto è in bacchette di ferro color nero. E' presente un punto acqua con lavatoio e vi è pure un grill in muratura;

Gli infissi interni sono a pannello cieco in legno, del tipo tamburato color noce biondo;

Il portoncino ingresso è del tipo blindato con chiusura di sicurezza;

Gli infissi esterni hanno il telaio in alluminio, sono dotati di vetro-camera e inferriata esterna antintrusione e cassonetti anch'essi in alluminio, avvolgibili in pvc color marrone;

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas metano, che serve anche per produzione acqua calda per bagno e cucina, termosifoni in alluminio, l'impianto è dotato di termostato;



L'impianto elettrico è su tre vie, con interruttori magnetotermici e differenziale (salvavita), tutto su quadro elettrico, le placche e frutti sono della ditta BTicino; l'esecutata non è stata in grado di fornire nessun tipo di certificazione, pertanto l'esperto non può esprimersi in merito all'esistenza, o meno, dell'impianto di "messa a terra" e suo relativo collegamento all'impianto di "messa a terra" condominiale;

E' presente un impianto di condizionamento d'aria con spilt installati nei locali pranzo-soggiorno e camera letto matrimoniale, con macchina termocondensatrice posizionata sulla facciata esterna del balcone cucina (ved. foto n. 19-20);

L'appartamento è dotato di impianto antifurto;

L'altezza libera dei locali è m. 3,00 circa;

I locali hanno areazione e luce naturale diretta tranne per i locali ripostiglio e guardaroba che sono ciechi;

L'appartamento gode di doppia esposizione e affaccio, punti cardinali nord e sud;

Il bene è privo della pertinenza cantina o solaio

L'appartamento si presenta in buono stato d'uso.

2 – 4. STATO DI OCCUPAZIONE: All'atto dell'accesso, l'appartamento era occupato dalla debitrice unitamente al figlio maggiorenne. Comunque l'esperto ha inoltrato all'Agenzia dell'Entrate, Ag. Milano 4, la richiesta dell'esistenza o meno di un eventuale contratto di locazione. L'Agenzia dell'Entrate ha fatto pervenire allo scrivente la dichiarazione che **non risultano** contratti di locazione, per il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, avente come dante causa l'esecutata (ved. all. n. 7).

2 – 5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE: L'esperto ha inviato all'amministratore dello stabile la richiesta dello stato di pagamento delle rate condominiali, inerenti al bene pignorato.



L'amministratore ha fatto pervenire, via e mail, lo stato debitorio nei confronti del Condominio, che risulta essere un importo pari ad € 5.256,82 per le gestioni pregresse fino al 31/12/2013. Per la gestione 2014 risulta un debito pari a € 171,55 alla data del 31/12/2014. Per la gestione in corso, 2015, all'atto della presente relazione, non sono state ancora emesse rate in pagamento (ved. all. n. 8).

Non risultano attualmente atti di asservimento urbanistico per la zona urbanistica ove è inserito l'edificio, se non quanto previsto dal vigente PGT.

Dalla relazione notarile non risultano altre formalità vincoli o oneri, restanti a carico dell'acquirente, gravanti sul bene trascritte antecedenti al pignoramento.

2 – 6. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI CON ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA:

Si riportano qui di seguito le formalità indicate nella relazione notarile depositata in atti.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/01/2007 ai nn. 6988/1926 a favore di INTESA SANPAOLO SPA, C.F. 00799960158 a garanzia di un mutuo, per un importo complessivo € 340.000,00, a carico di

_____ , per l'intera quota di sua proprietà dell'appartamento.

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto dalla BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A. in data 28/03/2013 C. F. _____ presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 a carico di: _____ nata a _____ il _____

_____ , per l'intera quota di sua proprietà dell'appartamento.



2-7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Lo stabile ove è inserito l'immobile pignorato è stato edificato post 01/09/1967, a seguito di "nulla osta alla costruzione" del 12/02/1968 (già via Conca), e "permesso di abitabilità" del 18/06/1970. Il tutto come è riportato nel "Registro delle nuove costruzioni e delle deliberazioni della commissione comunale edilizia" (ved. all. 9).

Successivamente in data 28/06/1997 Protocollo n. 11607, è stata presentata, da parte dei danti causa della debitrice, comunicazione di inizio lavori per opere interne (art. 26 L. 47/85 e succ. modifiche), completa dei relativi elaborati grafici (ved. all. n. 10), il tutto reperito presso l'Ufficio Tecnico del comune. Si fa presente che nella pratica edilizia viene riportato erroneamente Sub 7, anziché del corretto Sub 6.

Dal sopralluogo svolto presso il bene pignorato, l'esperto ha potuto accertare, rispetto a quanto abilitato dal comune, l'esistenza dei seguenti abusi edilizi:

- **E' stato realizzato un locale guardaroba cieco, attiguo alla camera da letto matrimoniale, separato da questa mediante elevazione di parete in cartongesso;**
- **L'ampio locale ripostiglio cieco, all'atto del sopralluogo era adibito e utilizzato come locale studio.**

Per quanto riguarda la realizzazione del locale guardaroba quest'opera può essere sanata mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria, come indicato dai funzionari dell'Ufficio Tecnico allo scrivente, sulla base dell'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001.

Il costo della sanatoria è pari a € 516,00, oltre eventuali diritti di segreteria del comune ed oltre ai costi professionali, per l'istruzione della pratica di sanatoria, di un tecnico abilitato. Costi che allo stato non possono essere quantificati in questa sede.



Per quanto riguarda l'attuale destinazione d'uso dell'ampio ripostiglio a studio, questo abuso non può essere sanato, in quanto il locale è cieco e pertanto non è consentita, sulla base del Regolamento Edilizio, la permanenza di persone, cosa che in fatto allo stato avviene. Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà destinare, questo locale, alla funzione per cui è stato abilitato, con la pratica edilizia del 1997: cioè dovrà ripristinare la funzione ripostiglio del locale.

La planimetria catastale riporta già la presenza del locale guardaroba, perciò non deve essere approntata una nuova planimetria.

2- 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI:

a) L'esperto ha predisposto, avvalendosi del suo certificatore di fiducia, l'APE che viene allegata alla presente relazione di stima (ved. all. n. 11).

b) Per quanto riguarda la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno di edifici di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, la debitrice **non è stata** in grado di fornire alcun tipo di certificazione per gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento.

2- 9. STIMA:

METODO DI STIMA: considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima di comparazione, **comparazione con immobili aventi la medesima destinazione d'uso e tipologia edilizia venduti nella zona**, tenendo conto dei fattori intrinseci positivi e negativi.

STIMA DEI BENI:

L'appartamento viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato.

La superficie presa in esame dell'appartamento è la superficie commerciale, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. La



superficie complessiva del bene viene calcolata con la superficie ponderata e cioè: l'area commerciale dell'appartamento al 100% della sua superficie reale; l'area del balcone della cucina viene calcolata al 30% della superficie reale, l'area del terrazzo fronte camere letto viene calcolata al 40% della sua superficie reale, in virtù della sua ampiezza e di conseguenza della buona fruibilità, soprattutto nella bella stagione. La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali (che comprende tra l'altro cortile comune, vano scala, ballatoi etc.), viene stimata pari al 3% della superficie ponderata dell'appartamento.

Superficie appartamento =	mq 112,20
Superficie balcone mq 6,23 x 30% =	mq 1,86
Superficie terrazzo mq 18,05 x 40% =	<u>mq 7,22</u>
SOMMANO	mq 121,28

Quota di comproprietà degli spazi comuni

3% di mq 121,28 = mq 3,62

Superficie ponderata dell'appartamento	mq 121,28
Superficie quota di comproprietà degli spazi comuni	<u>mq 3,63</u>
SOMMANO	mq 124,91

Si fa presente ai fini della stima che: lo stabile è sito in zona periferica del paese di Cassano D'Adda, l'edificio e le parti comuni sono in buono stato d'uso, la tipologia costruttiva è gradevole e non è del tipo intensivo, pur essendo le unità abitative site al piano primo (secondo f.t.), raggiungibili mediante ballatoio, l'appartamento esecutato è in buono stato d'uso e ha buone rifiniture.



Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario €/metro quadrato dell'appartamento
esecutato, pari a € 1.200,00/mq, tenendo conto dell'andamento dell'attuale mercato
immobiliare.

Mq 124,91 x € 1.200,00/mq = € 149.892,00

Il valore del bene esecutato è pari a € 149.892,00 che si arrotonda a € 149.800,00

VALORE DELL'APPARTAMENTO E' PARI A € 149.800,00

L'esperto, come richiesto nel quesito assegnatogli, espone di seguito anche il valore degli immobili occupati e ritiene congruo applicare una detrazione del 20% sui valori sopra esposti, **nel caso che dovesse risultare l'esistenza, nel prosieguo della procedura, di un contratto di locazione per il bene esecutato, con data antecedente alla trascrizione del pignoramento, anche se non registrato.**

Stima € 149.800,00 meno il 20% = € 119.840,00 (valore appartamento occupato).

2-10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

Non risulta in essere alcun contratto di locazione, pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito.

Milano 13/02/2015

L'esperto

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Allegato n. 1 Comunicazioni inizio operazioni di stima;

Allegato n. 2 Restituzione all'esperto della racc. a. r. per compiuta giacenza;

Allegato n. 3 Planimetria catastale vigente;

Allegato n. 4 Visura storica per immobile;

Allegato n. 5 Estratto di mappa;

Allegato n. 6 Titolo di provenienza;



Allegato n. 7 Comunicazione Dell'Agazia Entrate;

Allegato n. 8 Morosità rate Condominiali;

Allegato n. 9 Atti commissione edilizia del 1968;

Allegato n. 10 Pratica edilizia per opere interne del 1997;

Allegato n. 11 APE;

Allegato n. 12 Istanza di liquidazione;

Foto n. 20



arch. vincenzo roberto aprile
via C. Pisacane 36 – 20129 Milano
Tel. – fax 02-2892586 cell. 338-2933496
e mail: roberto.aprile@libero.it

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

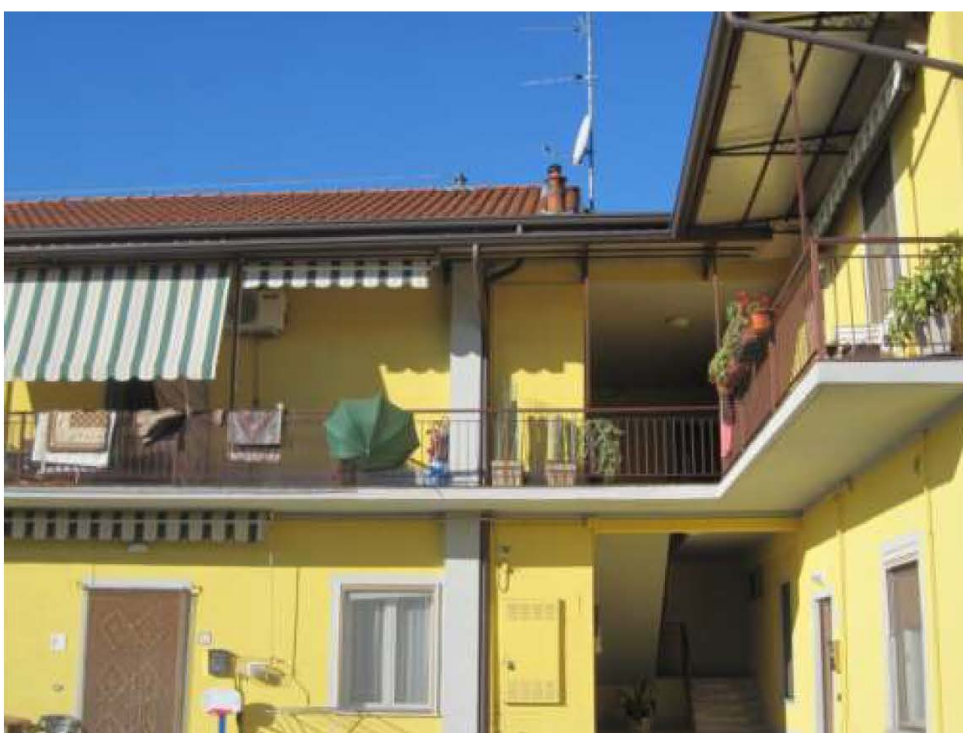
L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore
precedente e alla debitrice.

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile



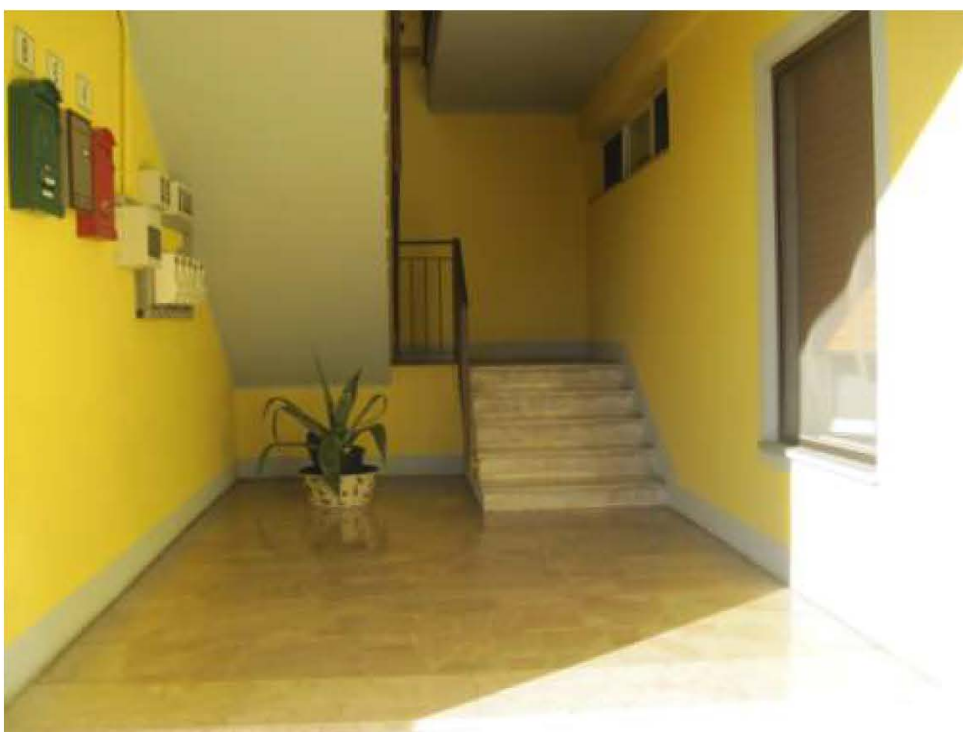


FOTON.1

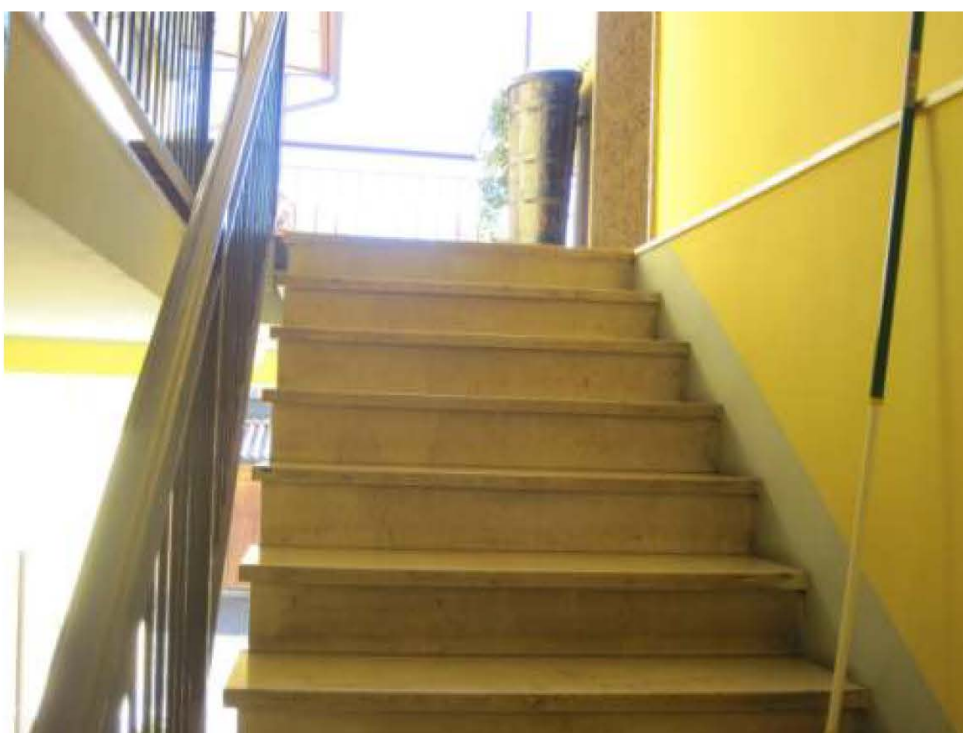


FOTON.2



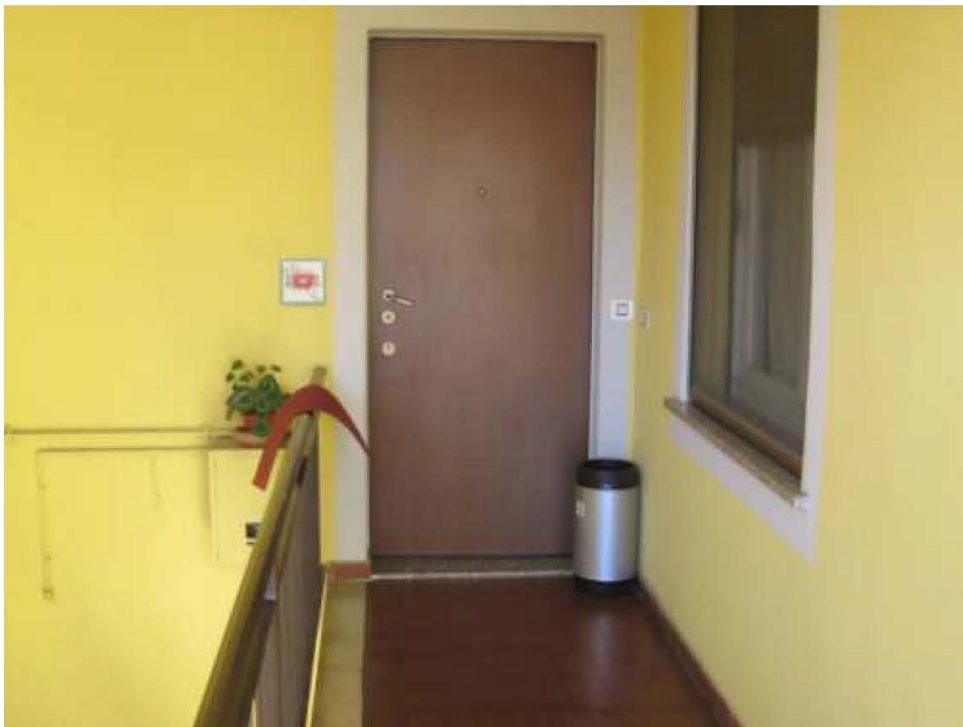


FOTON.3

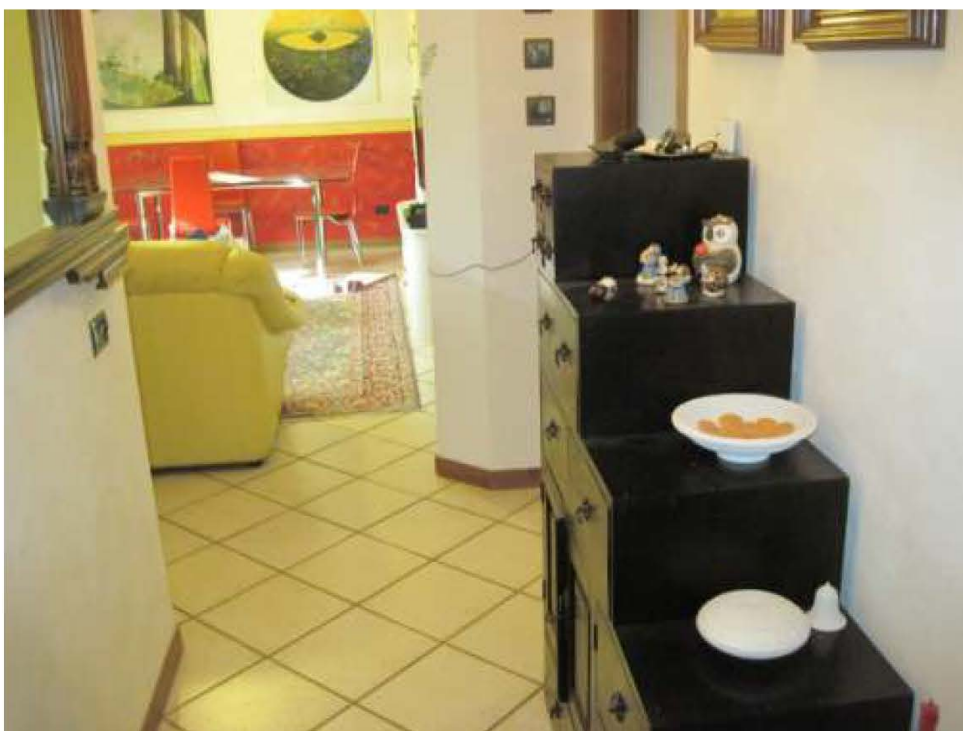


FOTON.4





FOTON.5

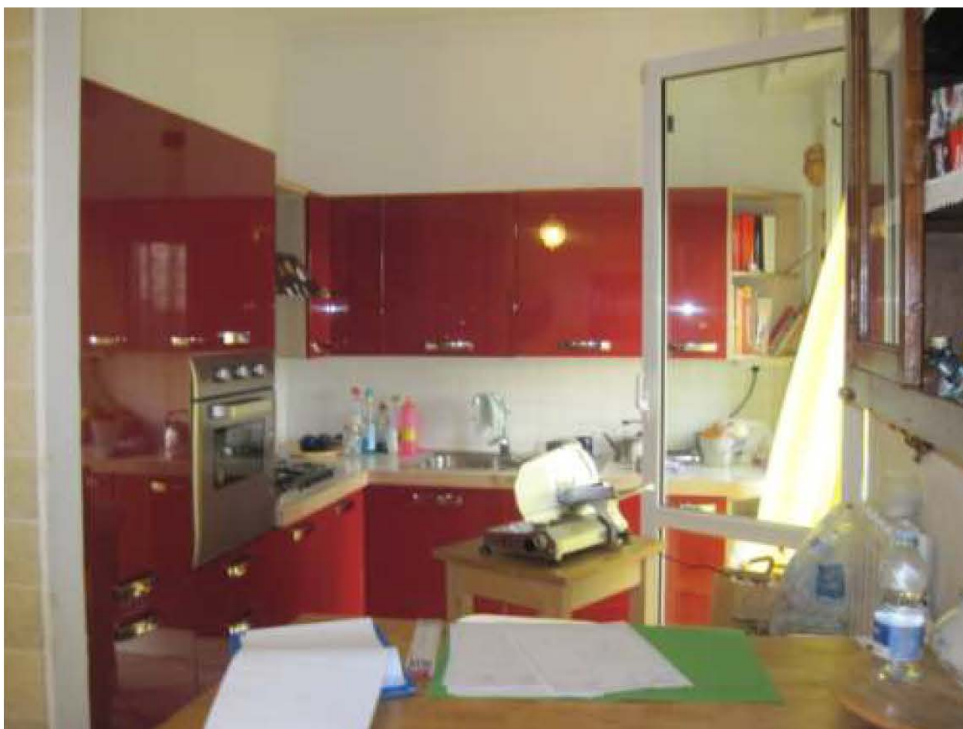


FOTON.6





FOTON.7



FOTON.8



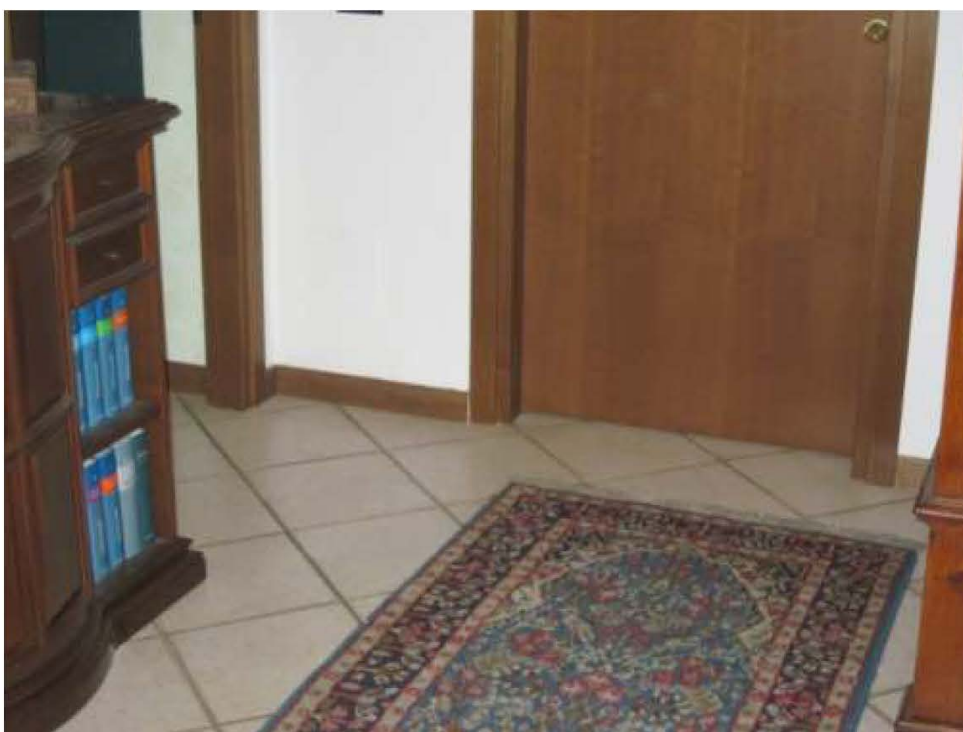


FOTO N.9

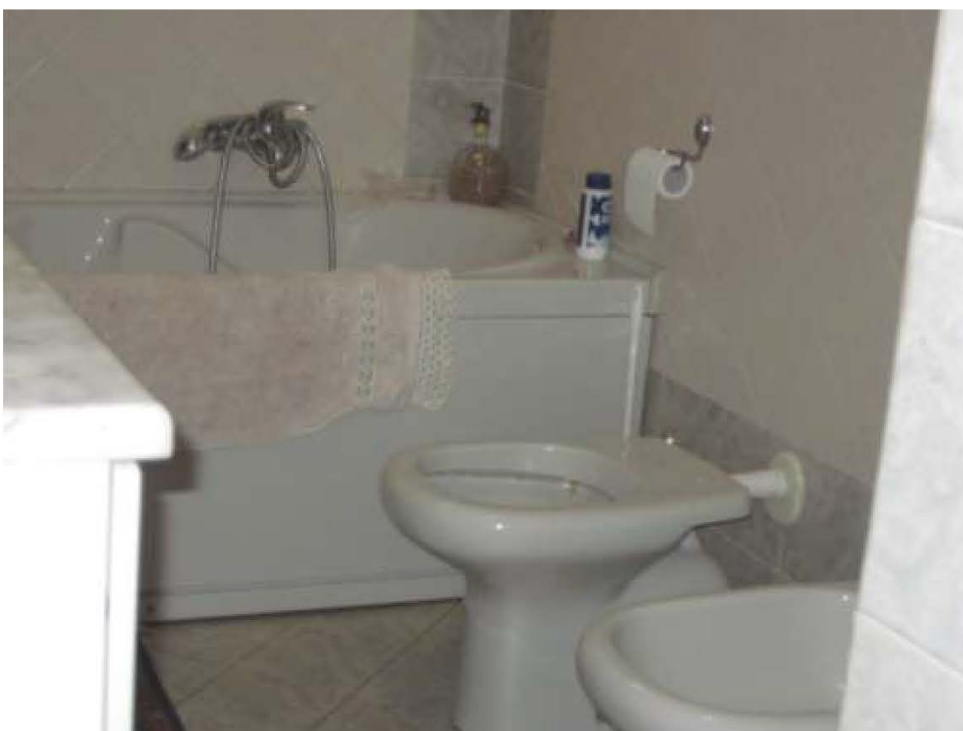


FOTO N.10





FOTO N.11



FOTO N.12





FOTO N.13



FOTO N.14





FOTO N. 15

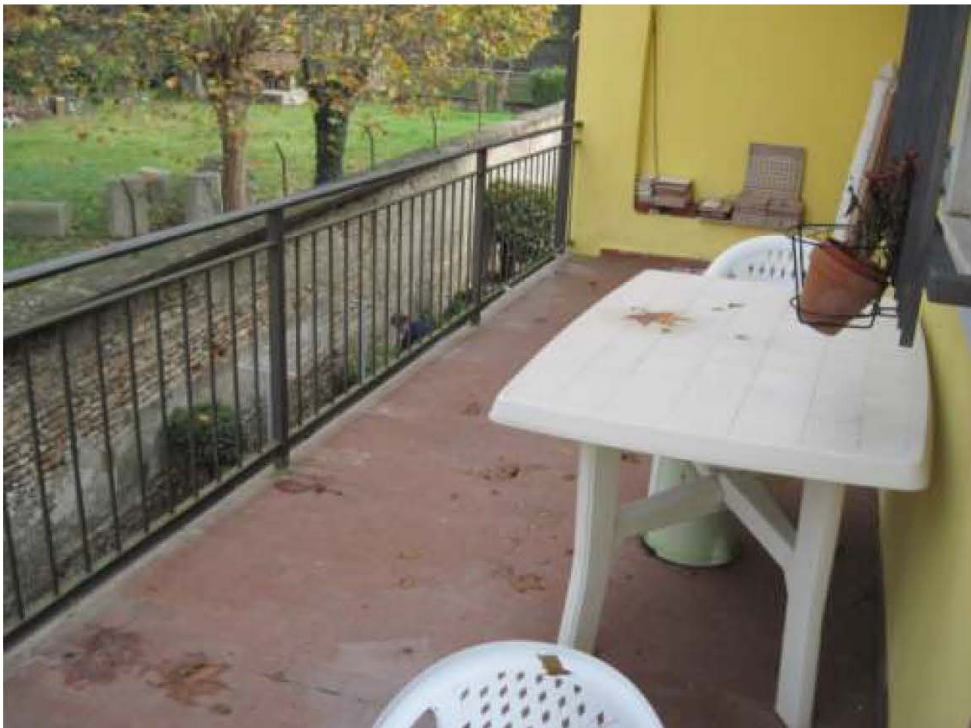


FOTO N. 16





FOTO N.17

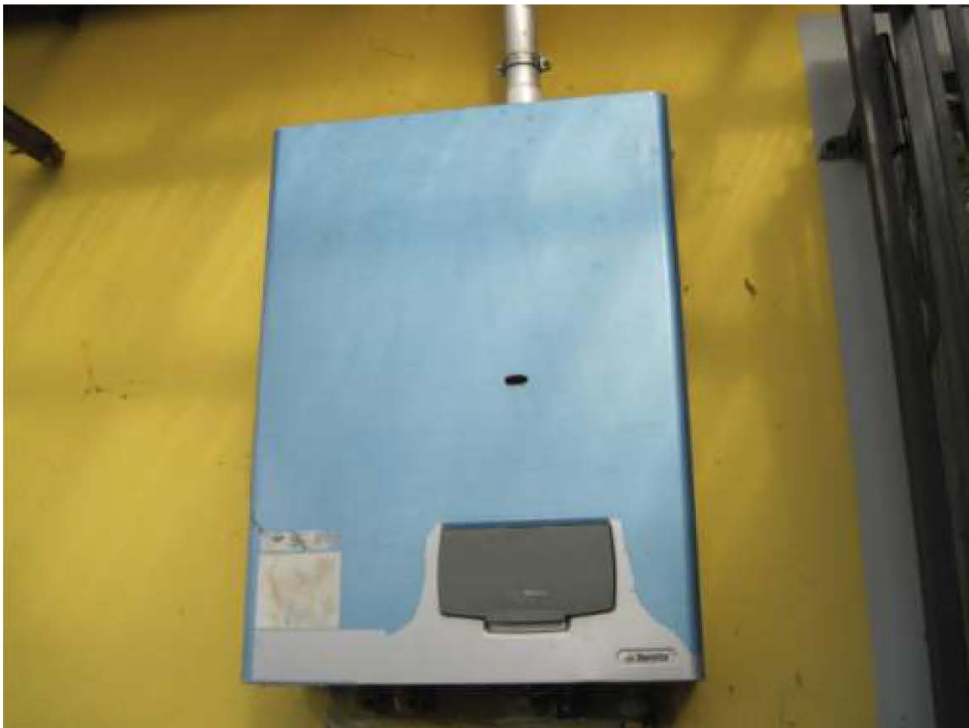


FOTO N.18





FOTO N.19



FOTO N. 20

