

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione III - Esecuzioni**

**R.G.E. 1097/2009**

**ORIGINALE**

**G. E. : Dott.ssa Grazioli**

**Unicredit Family Financing Bank S.p.A.**

**Contro**

---

**PREMESSO**

- che il sottoscritto arch. Rossana Bettera, con studio in Rodano, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Milano, al n° 13329, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 10892, per le categorie di valutazioni tecniche e stime immobiliari, è stato nominato Esperto per la Procedura Esecutiva indicata in epigrafe;

**QUESITO:**

*"PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore;*

*PROVEDA 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 notificazione 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 relativa ricevuta di ritorno;*

*2) Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali, riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà intera del bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*3) A fornire una sommaria descrizione del bene;*

*4) A riferire circa lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale tale occupazione sia esercitata e circa l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

*5) A verificare l'esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare:*

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- Atti di asseveramento urbanistico, 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 (ad esempio 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 per la 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 di esso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'articolo 46 del D.L.vo 378/01 indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente al 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 legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della Legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009;*

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

*9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota fornisca la valutazione anche di essa.*

**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 coerenze su foglio separato;*

*c) fotografie interne ed esterne del bene nonché la planimetria del bene stesso;*

*d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni);*

*e) depositi oltre all'originale della relazione, una copia semplice di essa e una copia su supporto informatico (formato Winword almeno '96).*

*Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria (...).*

---

**PREMESSO**, che il sottoscritto esperto ha provveduto ad ottenere copia del titolo di provenienza del bene pignorato (vedi allegato 5 copia atto provenienza).

**PREMESSO**, che il sottoscritto esperto ha provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno la data e il luogo dell'inizio delle operazioni peritali (vedi allegato 7, lettera raccomandata e ricevute di ritorno).

---

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti ...

#### **L'ACCESSO ALL'IMMOBILE**

*"[...] 1) Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile [...]"*

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto esperto fissava il sopralluogo presso l'immobile nel mese di settembre 2010 (si veda la comunicazione a mezzo raccomandata). La raccomandata inviata al Debitore, tuttavia, non veniva ritirata. In occasione della data fissata, il debitore non si presentava al sopralluogo. Lo scrivente lasciava un biglietto con i propri recapiti, e veniva contattato nei giorni successivi da una conoscente del debitore. Veniva concordato un nuovo appuntamento, al quale però non si presentava nessuno. Fissata una terza data, finalmente l'unità immobiliare veniva mostrata al sottoscritto dalla conoscente il Debitore. (si veda allegato 3 doc. fotografica).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

*"[...] 2) Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali, riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà intera del bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti; [...]"*

### **2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Unità immobiliare posta al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato condominiale sito in Comune di Milano, via Navarra Bernstein 10 costituita da: appartamento composto da due locali e servizio. Il tutto censito al NCEU di detto Comune (certificato storico per immobile in data 24/09/2009) come segue:

<b>Foglio</b>	<b>420</b>
<b>Particella</b>	<b>17</b>
<b>Sub</b>	<b>4</b>
<b>Zona censuaria</b>	<b>3</b>
<b>Categoria</b>	<b>A/4</b>
<b>Classe</b>	<b>5</b>
<b>Consistenza</b>	<b>2,5 vani</b>
<b>Rendita</b>	<b>322,79 €</b>

**Indirizzo** via Marta Navarra Bernstein n°10 Piano 3

**Intestato:**

**COERENZE:**

da Ovest in senso orario: via Cascina Barocco, altra unità immobiliare proprietà di terzi, ballatoio comune, altra u.i. proprietà di terzi.

### **2.2 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

**A favore:** Unicredit Family Financing Bank S.p.A. con sede in Milano C.F. 05140920017

**Contro:**

Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità

Immobiliare Circostrizione di Milano 1 il 09/06/2009 ai nn. Reg. Gen. 29091  
Reg. Part. 18115

Il pignoramento riguarda la proprietà intera del bene così identificato dall'atto di pignoramento:

*“Immobile situato nel Comune di Milano via Navarra Bernstein n. 10 e precisamente:*

*Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra) composto di due locali e servizio.*

*Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 420 (quattrocentoventi) - mappale 17 (diciassette) - subalterno 4 (quattro) via Bernstein n. 10 - piano 3 - Zona Censuaria 3 - categoria A/4 - classe 5 - vani 2,5 - rendita Euro 322,79 (scheda registrata all'UTE di Milano in data 25 ottobre 1985 al n. 50507 di Protocollo).*

### 2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

---

A favore:

Contro:

Compravendita (scrittura privata) in data 03 ottobre 2006 n. 325671 di repertorio n. 13650 di raccolta Dott.ssa notaio in Milano, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano il serie ; trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - servizi di pubblicità immobiliare Circostrizione 1 in data

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

*“[...] 3) A fornire una sommaria descrizione del/i ben/i[...]”*

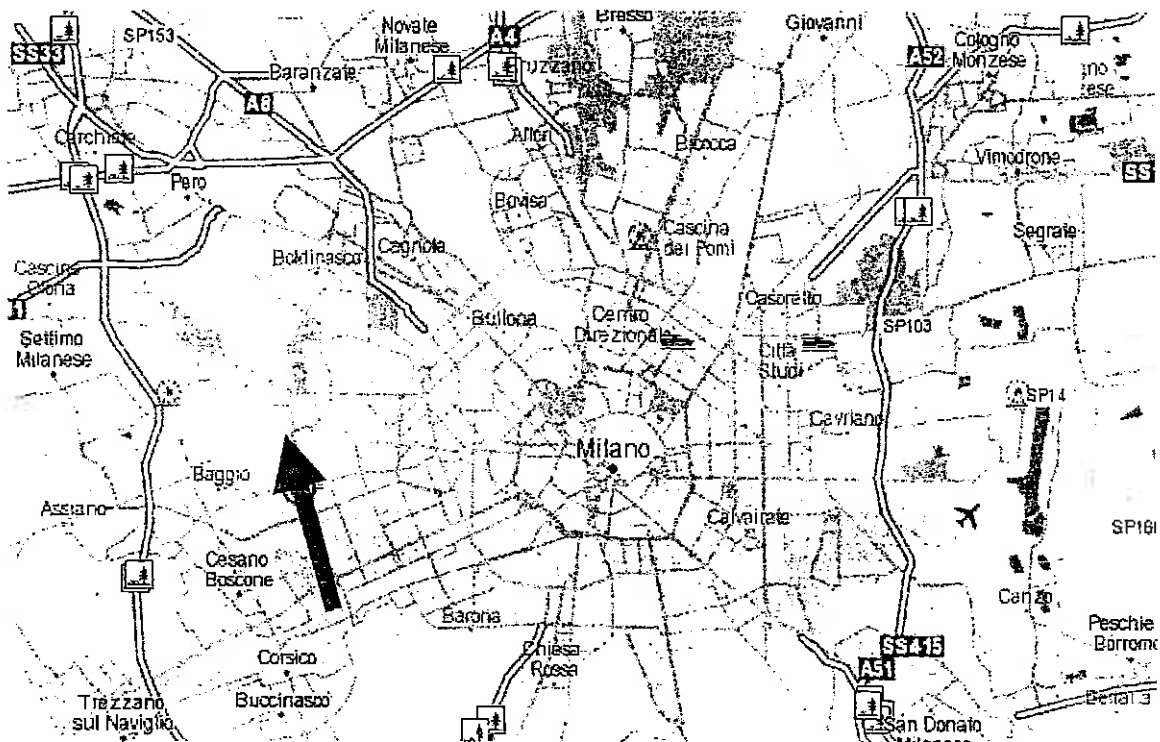
#### 3.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

---

##### LA ZONA

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova nella zona Ovest di Milano. La zona è denominata “Lorenteggio”, e si trova nelle vicinanze, appunto, della via Lorenteggio. In particolare, la via Navarra Bernstein è in prossimità della via Forze Armate, asse viario di discreto interesse

commerciale. Non molto distante, raggiungibile con linee autobus ATM, si trova la fermata della Metropolitana Milanese di Bisceglie, che collega la zona col centro città. L'area ha carattere prevalentemente residenziale. Sono presenti sia immobili di edilizia residenziale risalente agli anni '60 e '70, e per lo più di carattere economico – popolare, sia edifici di maggiore pregio sia residenziali che terziari, realizzati negli anni '80 e '90. La via Navarra Bernstein, in particolare, e il suo intorno, vedono una prevalenza di edifici residenziali di carattere economico e popolare, e la presenza di scarsi esercizi commerciali e servizi, soprattutto di vicinato. Non sono presenti particolari servizi o punti di interesse di carattere sovra-locale.



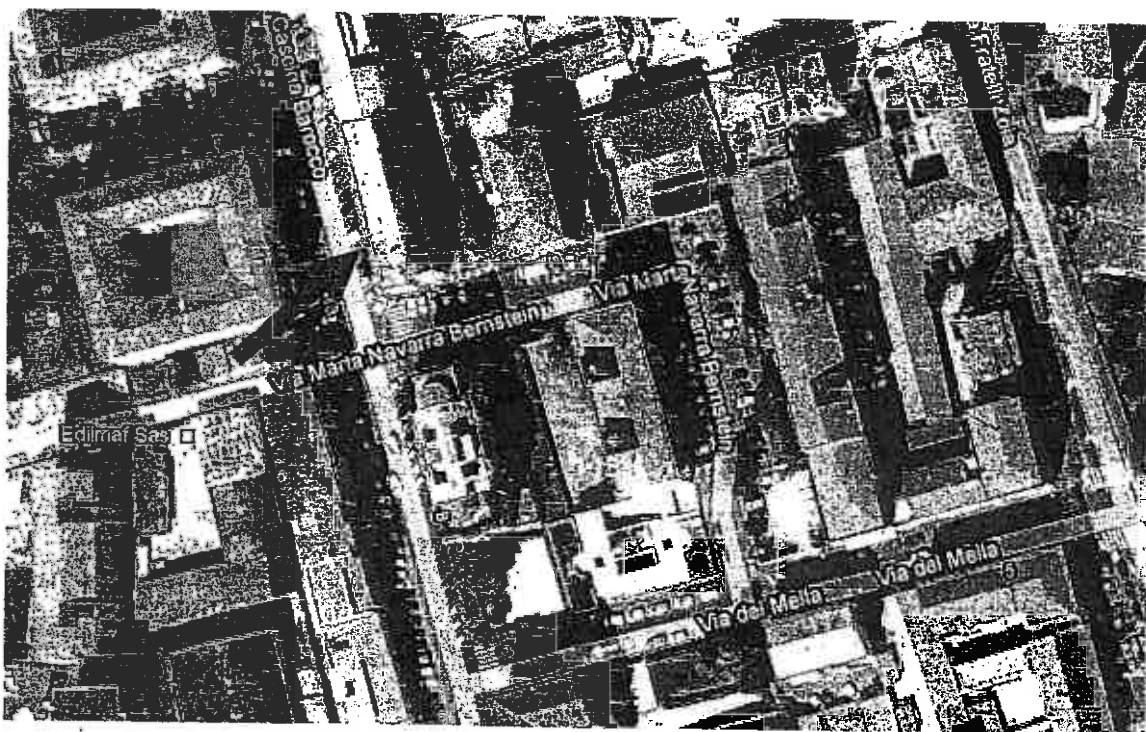
### **Inquadramento territoriale**

L'immobile si trova ubicato in una via secondaria, caratterizzata dalla presenza di edifici di carattere popolare quale quello in oggetto. Il traffico veicolare sulla vicina viabilità (via Forze Armate, via Olivieri, via Inganni) è piuttosto intenso lungo tutto l'arco del giorno. La via Navarra Bernstein invece, e le vie limitrofe, avendo carattere prevalentemente residenziale, sono scarsamente trafficate. Non si sono riscontrate particolari difficoltà di parcheggio, anche se è probabile che nelle ore serali, al rientro dei residenti che lavorano fuori zona, quello dei



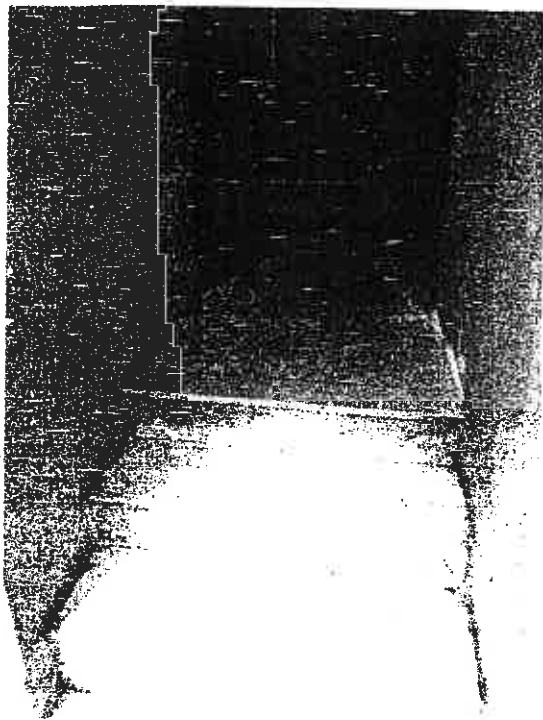


relativamente alla Licenza di costruzione e alla successiva Abitabilità o agibilità. Presso l'ufficio toponomastica, risulta agli atti un progetto (protocollo n. 57395) datato 1974. Di tale progetto tuttavia, come detto, non ci sono risultanze presso l'archivio informatizzato dell'ufficio visure. Successivamente il sottoscritto ha appreso che l'intero fabbricato è stato **costruito senza titolo edilizio nel 1954**. Tale argomento verrà approfondito in seguito nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia.



La costruzione ha carattere economico, e non ha particolari pregi. Si tratta di un edificio a ringhiera, con ingresso carraio e pedonale dalla via Bernstein.

Dall'ingresso si accede al vano scale condominiale che collega tutti i piani del fabbricato. L'immobile non è dotato di ascensore. Le condizioni di manutenzione delle facciate e delle finiture esterne sono discrete. Il fabbricato presenta una finitura in intonaco, e sistema di oscuramento con tapparelle avvolgibili. Le condizioni delle parti comuni interne sono piuttosto scarse: le scale, inclusi i rivestimenti in pietra dei gradini, sono danneggiate; le manutenzioni sono piuttosto carenti, la tinteggiatura, le pavimentazioni e i parapetti in metallo sono mal mantenuti.



Pianerottolo della u.i.



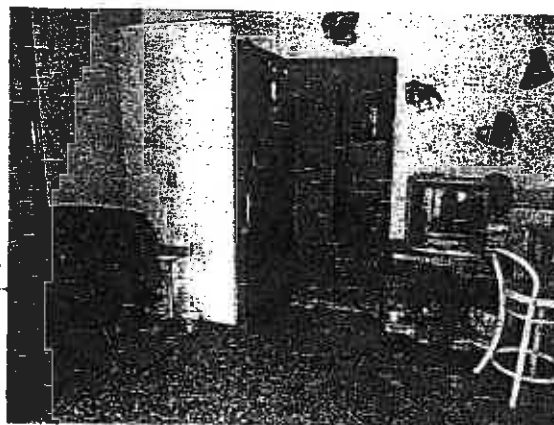
Ballatoio comune

### L'UNITÀ IMMOBILIARE

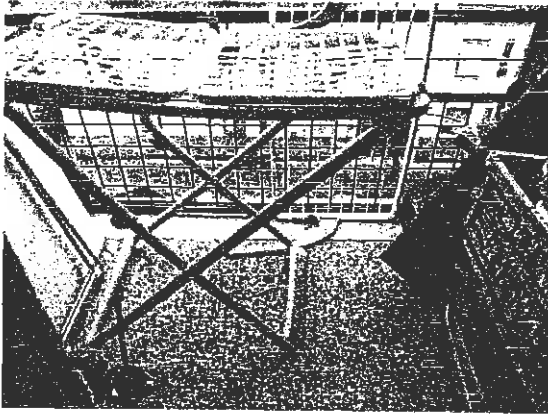
L'appartamento è al piano terzo dell'edificio (quarto fuori terra dato che è presente un piano rialzato); si ricorda che l'edificio è senza ascensore. L'unità immobiliare è composta di due locali (cucina e camera) e un bagno, oltre che da una loggia con affaccio su via C.na Barocco. Il bagno, dotato di finestra, affaccia direttamente sul locale cucina, cosa non ammessa dal Regolamento di Igiene vigente. La porta-finestra della camera si apre sulla loggia affacciata su via C.na Barocco. La finestra della cucina e quella del bagno si affacciano sul ballatoio comune.



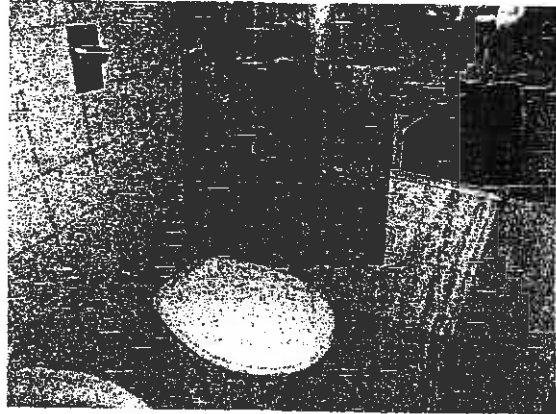
Cucina



Camera

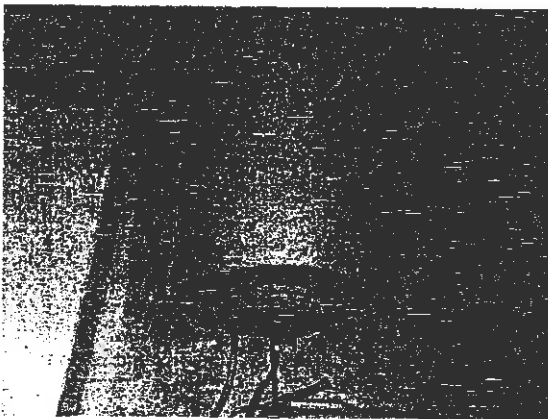


Loggia su via C.na Barocco

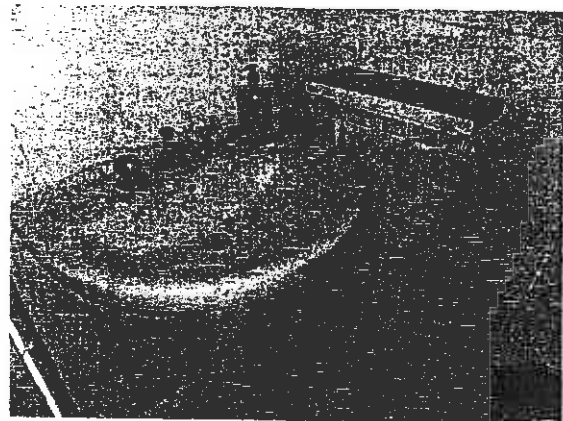


Bagno

Le condizioni generali di manutenzione delle finiture sono discrete o scarse. I serramenti sono misti: in legno la porta-finestra sulla loggia, e in alluminio verso il ballatoio; pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina sono stati sostituiti rispetto agli originari, con gres ceramico di non particolare qualità. Le condizioni manutentive del servizio igienico sono discrete. Il riscaldamento è di tipo centralizzato, i corpi scaldanti sono caloriferi in alluminio. La produzione di acqua calda sanitaria è effettuata con boiler elettrico installato nell'angolo cottura.



Boiler elettrico

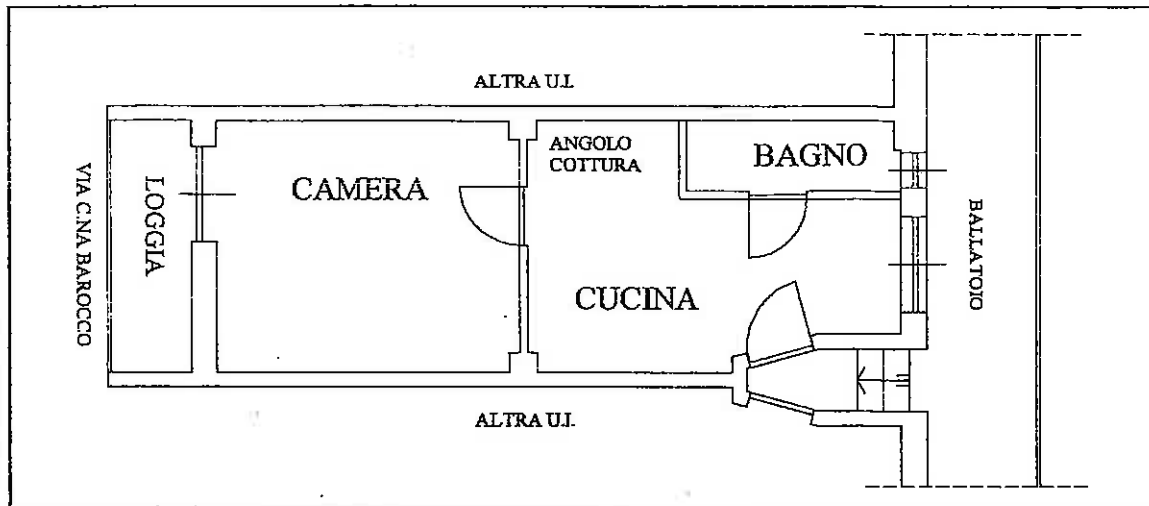


Sanitari e radiatore bagno

Secondo quanto riferito allo scrivente dall'ufficio dell'Amministratore di Condominio, **l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato disattivato.**

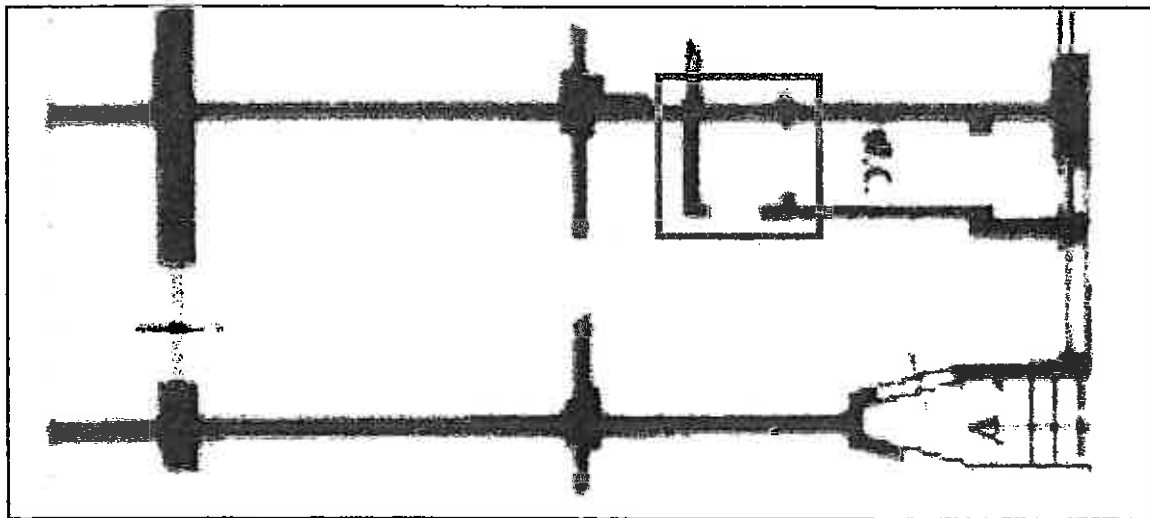
Ogni alloggio, quindi, dovrà essere fornito di impianto di riscaldamento autonomo mediante le necessarie opere edili e impiantistiche.

- La planimetria riportata alla pagina seguente mostra la distribuzione dei tavolati alla data del sopralluogo: la distribuzione rilevata corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale, salvo che per il bagno.



**Posizione dei tavolati al momento del sopralluogo**

Nella scheda catastale reperita dal sottoscritto è rappresentato un antibagno che invece allo stato attuale non esiste. Tale locale prescritto dal Regolamento di Igiene se il servizio igienico affaccia su un locale di soggiorno. In conseguenza di quanto sarà necessario adeguare i locali ripristinando l'antibagno.



**Stralcio scheda catastale – in rosso l'antibagno non esistente**

TABELLA DI RILEVAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE	
DESCRIZIONE FINITURE	
<b>Pavimenti - Rivestimenti</b>	Pavimenti in gres (cucina e bagno) o marmette, rivestimenti ceramici
<b>Sanitari</b>	In discrete condizioni
<b>Serramenti</b>	Legno e vetro singolo (camera) o alluminio e vetro singolo (cucina) - datati
<b>Note Impianti</b>	Riscaldamento centralizzato – boiler elettrico per acqua calda sanitaria

#### **4. LO STATO DI POSSESSO**

*"[...] 4) A riferire circa lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale tale occupazione sia esercitata e circa l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso 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 [...]"*

L'u.i. oggetto di pignoramento risulta di proprietà del debitore per 1/1, in forza dell'atto citato al paragrafo 2.3 della presente.

Al momento del sopralluogo in data 24 settembre 2010 l'unità immobiliare risultava non utilizzata (vedi allegato 3 doc. fotografica). L'immobile veniva mostrato da una sedicente conoscente la quale riferiva che il debitore era fuori dall'Italia.

#### **5. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE**

*"[...] 5) A verificare l'esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare [...]"*

Allo stato attuale non risulta che gravino sul bene formalità che resteranno a carico dell'acquirente, salvo le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente, come previsto dall' art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile. Il Regolamento di Condominio espressamente citato nell'Atto di provenienza: l'eventuale acquisto implica l'accettazione dello stesso.

#### **6. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO PROCEDURA**

*"[...] 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 per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari [...]"*

Come riportato nel Certificato notarile prodotto dal Creditore Procedente, al ventennio in esame l'immobile sopra descritto risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

## 1) IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione in data 16/10/2006 al n. 86007/18004 per la somma di € 140.000,00 di capitale. Garanzia € 280.000,00.

**A favore:** Banca per la Casa S.p.A.

**Contro:**

## 2 PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 23/04/2009.

Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milanc il ai nn. Reg. Gen.

Reg. Part.

**A favore:** Unicredit Family Financing Bank S.p.A. con sede in Milano C.F. 05140920017

**Contro:**

Per un credito di € 22.742,50 oltre spese e accessori.

## 6.1 COSTI DI CANCELLAZIONE

**Formalità 1 sopra riportata - Costi fissi € 35,00** (tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.

**Formalità 2 sopra riportata -Costi fissi € 262,00** (imposta ipotecaria, imposta di bollo, tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.

**Totale: € 297,00** oltre eventuali compensi dovuti al Notaio, salvo variazioni stabilente dall'Ufficio di Registro oggi non conosciute.

## 7 REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE

*"[...] 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità di esso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'articolo 46 del D.L.vo 378/01 indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in*

***sanatoria (con indicazione dei relativi costi) oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 [...]***

Si riporta uno stralcio dell' art 40 "[...] Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 [...] Per le opere iniziate anteriormente al 15 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 [...]"

**In merito all'art 40 della L 47/85 s.m.i.,**

Come già anticipato, nell'Atto di provenienza viene dichiarato che la costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1 settembre 1967. Il sottoscritto ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici comunali (allegato 6 alla presente): presso gli archivi informatizzati non è stato possibile reperire copia di Licenza o Autorizzazione relativa al fabbricato. Il sottoscritto ha quindi effettuato una ricerca presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Milano, dalla quale è risultato un progetto relativo alla Via Navarra Bernstein civico 10, con numero 57395 del 1974. Di tale progetto non è stato possibile reperire informazioni nell'archivio informatizzato del Comune di Milano.

Infine, presso l'Ufficio Condoni il sottoscritto ha reperito copia della Concessione in sanatoria relativa alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento. Uno degli allegati di tale pratica di condono è la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di un precedente proprietaria che dichiara che "l'appartamento di sua proprietà [...] è stato costruito abusivamente nel 1954".

Di fatto veniva rilasciata Concessione in sanatoria n. 12955 del 26 maggio 2003 relativa alla richiesta n. 1658.400/1986 in data 22 aprile 1986. (ved. allegato allegato 6 alla presente).

**In merito alla dichiarazione di agibilità,**

Presso gli archivi dell'Ufficio Condoni del Comune di Milano il sottoscritto ha personalmente reperito la **Certificazione di Abitabilità-Agibilità per Concessione in Sanatoria n. 12955 del 26/05/2003**, rilasciata contestualmente alla sanatoria sopra menzionata.

**Regolarità edilizia e catastale:**

Come premesso al paragrafo 3. della presente, la posizione dei tavolati interni dell'unità immobiliare rilevata alla data del sopralluogo non corrisponde con quella illustrata dalla scheda catastale (allegato 4). In particolare, è stato demolito un tavolato costituente il disimpegno del bagno. **L'assenza di disimpegno tra bagno e zona pranzo non è assolutamente ammessa dal vigente Regolamento di Igiene**, salvo casi eccezionali in cui non rientra certo l'alloggio in esame.

Al fine di una eventuale compravendita, **è pertanto necessario prevedere di regolarizzare la situazione edilizia**, ripristinando l'antibagno così come autorizzato con Concessione in sanatoria e rappresentato sulla scheda catastale.

Nel caso venisse realizzato un antibagno con geometria differente rispetto a quello autorizzato precedentemente, sarà comunque necessario provvedere alla presentazione di pratica edilizia e all'aggiornamento della scheda catastale.

Le spese tecniche di predisposizione e presentazione delle pratiche di D.I.A. (o Comunicazione) e variazione catastale si stimano forfetariamente in € 1.500,00 oltre gli oneri di Legge inerenti le prestazioni professionali, mentre la sanzione amministrativa minima prevista per la D.I.A. in sanatoria è di € 516,00. Le spese per la realizzazione delle opere murarie e impiantistiche necessarie alla regolarizzazione igienico-sanitaria dell'alloggio si stimano forfetariamente in €2.500,00.

**8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITÀ IMPIANTI**

*"[...]**A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:***

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della Legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente[...]"*

Il sottoscritto non è potuto entrare in contatto con il Debitore, proprietario dell'unità immobiliare in oggetto. Non è stato pertanto possibile accertare la



eventuale presenza delle certificazioni impianti ai sensi L. 46/90 e D.M. 37/2008 relative alla unità immobiliare.

**In merito alla Certificazione Energetica** di cui al D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745, da informazioni assunte dal sottoscritto tale documento non risulta essere stato redatto. Trattandosi di singola unità immobiliare in una costruzione già esistente dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, tale documento non è obbligatorio per la singola unità immobiliare, salvo i casi particolari previsti dalla normativa.

## **9. IL VALORE DELL'IMMOBILE**

### **9.1 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **NOTE TECNICHE SULLA METODOLOGIA DELLA STIMA**

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del

sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Tutto ciò premesso:

### STIMA E CONSISTENZA

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi della Borsa Immobiliare di Milano, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'UTE (Ufficio Tecnico Erariale). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

Purtroppo, secondo le informazioni assunte dal sottoscritto l'immobile è conosciuto nella zona per essere scarsamente appetibile sul mercato immobiliare. Risulta che le unità immobiliari restino a lungo invendute, a causa dell'aspetto del fabbricato, e della presenza di una larga maggioranza di inquilini stranieri: questa purtroppo è una circostanza che incide molto sull'interesse dei compratori.

### SUPERFICE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	mq	COEFFICIENTE	SUP. COMM. mq
Terzo	Abitazione	35,8	1	35,8
Terzo	Balcone	4,2	0,25	1,1
TOT.				36,9

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Come già esposto in precedenza, in occasione del sopralluogo di operazioni peritali il sottoscritto ha constatato che la situazione edilizia non risulta regolare, e che sono necessarie opere edili di modifica interna, per ripristinare una condizione di regolarità edilizia. Di tali costi si è naturalmente tenuto conto nella valutazione del bene.

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato si stima in:

**€ 72.000,00**

L'immobile è stato valutato come libero, in obbedienza al quesito, si stima quindi

anche il più probabile valore di mercato dell'immobile occupato in:

**€ 53.280,00**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 25/10/2010



Allegati:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria catastale;
5. Copia atto di provenienza immobile pignorato;
6. Copia richiesta Accesso Atti e copia atti consultati;
7. Copia raccomandate RR inviate e relative Ricevute di Ritorno;
8. Attestazione invii copie perizia;
9. Copia della presente perizia su supporto informatico e cartaceo;
10. Richiesta liquidazione compensi;
11. Documentazione ipocatastale che viene ridepositata in Cancelleria in data odierna.