

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.d.E. Dott. Macripò

R.G.E. n. 223/2010

promossa da **UNICREDIT** contro

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Paola Palladini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n.11049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n.11209, con studio in Trezzo sull'Adda (MI) Vicolo Bue n.1, era nominata perito in data 17 gennaio 2011, nel procedimento notato R.G.E. n. 223/2010 promosso dal **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA**, con sede a Milano, C.F./P.IVA 12916650158, al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti di proprietà dei Signori

Il G.d.E. ha sottoposto all'esperto il seguente **quesito**:

"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/i bene/i al/i debitore/i;

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

1. *Ad avvertire il creditore procedente in caso d'impossibilità di accesso all'immobile;*
2. *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i, con l'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;*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e 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 di edificabilità o diritti di prelazione*
 - *Convenzioni matrimoniali o 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, 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. Indichi i costi a ciò necessari*

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 della legge n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- della certificazione energetica di cui alla L. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/07 26/02/07 n. 47 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008
 - 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 della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso di inizio operazioni peritali)
- deposito, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Windows versione almeno '96).

PROVVEDA, entro la data fissata, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarme copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

AVVERTA il creditore procedente IN CASO D'IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.

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

Considerato i sopralluoghi effettuati sul posto al fine di prendere visione dei beni da valutare, reperita la necessaria documentazione catastale, effettuate le consuete visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, eseguite le ricerche presso i competenti uffici tecnici comunali, esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, la scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO

1. INVITO AL CREDITORE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

La sottoscritta C.T.U. preso atto dei documenti depositati, iniziava l'attività tecnica peritale con la ricerca del luogo di notificazione del sopralluogo agli esecutati Sigg.ri _____ richiedendo in data 20 gennaio 2011 la conferma dei dati di residenza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Caronno Pertusella; tale ufficio notificava il trasferimento dei Sigg.ri _____ al Comune di Niscemi (CL) a far data del 27 gennaio 2009.

In data 24 gennaio 2011 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Niscemi veniva inoltrata richiesta di conferma dei dati di residenza degli esecutati e, a seguito di numerose comunicazioni telefoniche con il Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Niscemi, alla sottoscritta veniva comunicato l'essere in atto una procedura di trasferimento di residenza nell'ambito dello stesso Comune per entrambi gli esecutati.

In data 10 febbraio 2011 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Niscemi comunicava telefonicamente il nuovo indirizzo anagrafico degli esecutati ovvero via Amari n.12 a Niscemi.

In data 11 febbraio 2011, con raccomandata A.R., si inviava ai Sigg.ri (_____) l'avviso del sopralluogo, invitandoli a comunicare telefonicamente alla CTU gli eventuali impedimenti.

In data 24 febbraio 2011, come da raccomandata suddetta e senza aver avuto notizie dai Sigg.ri _____ la sottoscritta CTU si recava personalmente presso l'immobile di Limbiate, senza peraltro trovare alcun referente e, quindi, senza poter effettuare l'accesso all'immobile o ottenere informazioni aggiuntive relativamente alla presenza dei Sigg. _____ e/o di altri occupanti attuali dell'unità immobiliare succitata.

Lo stesso giorno la sottoscritta CTU interpellava l'amministratore del condominio di via Birago n.2 a Limbiate (dott. Gian Paolo Vita dello Studio Amministrativo G.P. Vita, via F. Cervi n.1 a Limbiate) che esprimeva le sue difficoltà a contattare i Sigg.ri _____ e dichiarava di non essere a conoscenza del nominativo degli occupanti dell'immobile in oggetto. In tale occasione, inoltre, il Dott. Gian Paolo Vita comunicava dell'avvio di un procedimento esecutivo presso il Tribunale di Milano per il recupero delle spese condominiali non corrisposte al Condominio Birago 2.

In data 28 febbraio 2011, con raccomandata A.R., si inviava ai Sigg.ri _____ l'avviso del secondo sopralluogo, invitandoli nuovamente a comunicare telefonicamente gli eventuali impedimenti e concordare congiuntamente la data del sopralluogo.

Non avendo avuto nessun riscontro, la sottoscritta CTU in data 21 marzo 2011 comunicava al G.E. dott. Macripò, dell'impossibilità di instaurare un contatto con gli esecutati.

A seguito della nomina della Sivag- Istituto Vendite Giudiziarie di Milano quale custode dei beni immobili pignorati dei Sigg.ri _____, il giorno 13 aprile 2011 la sottoscritta CTU effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità abitativa di via Birago n. 2 piano quarto, alla presenza del Sig. Loparco (in rappresentanza della Sivag) e di due occupanti dell'immobile senza titolo.

Si allega la documentazione delle spedizioni, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, degli inviti per l'accesso all'immobile e comunicazione dell'incarico ricevuto (**ALL D**).

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CONFINI E DATI CATASTALI

Oggetto della presente perizia è l'unità immobiliare sita in Limbiate (MI), via Dalmazio Birago n.2, così descritti secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

▪ APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO

Comune di LIMBIATE (MI), via D. BIRAGO n.2 – porzione "L"

Fg 19, Part. 142, sub 11, P4, categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 340,86

Confini dell'unità immobiliare: a Nord, proprietà di terzi; ad Est, enti comuni; a Sud, proprietà di terzi; a Ovest, via Birago.

Si allegano gli atti dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetrie catastali (**ALL E**).

ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili come sopra individuati, di proprietà dei Sigg.ri C _____ quota di ½ ciascuno, sono stati sottoposti ad atto esecutivo del Tribunale di Milano datato 13/01/2010, Rep. N. 33/2010, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE n.502 del 23/03/2010, Registro generale n.36178 e Registro particolare n.22051**, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, atto a favore di **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA**, con sede a Milano, C.F./P.IVA 12916650158.

UNITA' NEGOZIALI PIGNORATE

Immobile n.1

Comune **LIMBIATE (MI)**

Indirizzo **via DALMAZIO BIRAGO** n.civico: **2** piano: **P4**

Catasto **FABBRICATI**
Foglio: **19** Particella: **142** Subalterno: **11**
Natura: **A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** Consistenza: **5,5 vani**

ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia è pervenuta ai Sigg.ri (Lidia per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, a seguito di **COMPRAVENDITA** dai

2 _____ quota di 1/1).

L'atto di compravendita è stato rogitato dal notaio Dott. CHIODI DAELLI Cesare (Rep. n.98952/23379 del 23/05/2007), come da **NOTA DI TRASCRIZIONE** n. 870 del **08/06/2007**, **Registro generale n.88101** e **Registro particolare n. 46207** della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

UNITA' NEGOZIALI PIGNORATE

Immobile n.1

Comune **LIMBIATE (MI)**
Indirizzo **via DALMAZIO BIRAGO** n.civico: **2** piano: **P4**
Catasto **FABBRICATI**
Foglio: **19** Particella: **142** Subalterno: **11**
Natura: **A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** Consistenza: **5,5 vani**

Comprese quote di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile.

Si precisa che nell'atto di provenienza non è segnalato con chiarezza a carico di quale parte debba essere realizzato e mantenuto il vano ascensore e si riporta all'attenzione del Giudice lo stralcio della clausola che segue:

"... PATTI SPECIALI

Si precisa che parte acquirente si obbliga sin da ora alla realizzazione del vano ascensore al servizio delle unità abitative, che dovrà essere realizzato entro e non oltre il 31 dicembre 2007, e che le relative spese saranno a totale carico di ciascun proprietario delle singole unità immobiliari e verranno ripartite proporzionalmente in base alle tabelle allegate al regolamento di condominio di cui infra. ..." (**ALL "H"**)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

DESCRIZIONE DELLA ZONA Limbiate è una cittadina dell' hinterland milanese che occupa una posizione centrale nella fascia delle Groane e dell'omonimo parco.

Il collegamento viario è assicurato lungo la direttrice da est ad ovest dalla statale 527 "Monza - Saronno" e nord-sud dalle Strada Provinciale 35 ("Milano-Lentate") e la Strada Statale 44bis (dei Giovi). Inoltre, a Limbiate sono presenti le fermate di diverse autolinee che permettono collegamenti con molte delle realtà circostanti (Monza-Saronno, Milano-Cantù, Lissone, Lazzate, Bollate, Milano, Desio, Seregno-Arese) che consentono di raggiungere la cittadina anche servendosi dei servizi di trasporto su pullman o tram.

In particolare l'immobile oggetto della presente perizia è collocato sulla via dei Mille-angolo via Birago, dove si trova la fermata del tram della linea storica Milano-Limbiate, una delle più antiche fermate della rete

interurbana di Milano (insieme alla linea tranviaria che collega Milano con Desio, costituisce un importante patrimonio per la storia dello sviluppo dei trasporti della Provincia di Milano e del comune di Limbiate).

L'immobile è posto in una zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale, di livello medio e discreta manutenzione edilizia, in prossimità degli Uffici comunali e servizi collettivi.

CARATTERISTICHE FABBRICATO Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito nel 1962 come ampliamento e sopraelevazione di un edificio esistente ed attestato su via dei Mille. E' composto da cinque piani fuori terra oltre al piano interrato con spazi adibiti a cantine e vano caldaia. Il piano terra/rialzato invece ospita uffici e negozi.

L'ingresso al corpo alto avviene dall'accesso pedonale di via Birago. Sulla stessa via si accede ad un'area cortilizia con autorimesse ad uso del condominio Birago 2.

Le facciate si presentano uniformemente intonacate e tinteggiate di colore mattone con marcapiani bianchi. Il fronte su via Birago è caratterizzato dai balconi con parapetti metallici bianchi che, con varie profondità, movimentato tutta la facciata.

I serramenti dell'ingresso sono in alluminio verniciato e danno accesso all'atrio in cui si trovano le scale condominiali. L'edificio presenta una struttura portante di tipo puntiforme, con pilastri e muratura per il vano scale e ascensore in cemento armato portante, tamponamenti in laterizio, copertura a doppia falda.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta al piano quarto (quinto fuori terra) con triplo affaccio (verso via Birago, il cortile con le autorimesse e verso l'area cortilizia retrostante).

L'appartamento, che mantiene le caratteristiche distributive originali, è suddiviso in: ampio ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, due camere da letto e bagno. La cucina ed il soggiorno/pranzo hanno accesso alla loggia aggettante sulla via Birago, mentre le due camere ed il bagno si affacciano sul balcone che si sviluppa sul fronte interno.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet, vasca da bagno, attacco lavatrice) con pavimenti e rivestimenti in ceramica e boiler elettrico per l'acqua sanitaria.

I restanti pavimenti dell'appartamento sono tutti in marmette di graniglia policroma.

Sono presenti termosifoni in ghisa in tutti i locali.

I serramenti esterni sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, tapparelle plastiche e cassonetti in legno verniciato.

La porta di ingresso è dotata di serratura di sicurezza; le porte interne sono in legno verniciato e vetro gofrato.

CONSIDERAZIONI FINALI L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA DEL BENE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. REALE mq	COEFF.	SUP. COMM.
Piano Quarto	abitazione	124,50	1,00	124,40 mq
	balconi	20,30	0,30	6,09 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO				130,50 mq

4. STATO OCCUPATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Alla data storica del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava abitata da due persone senza titolo opponibile.

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla data di stesura della presente perizia, a carico dei Sigg.ri
relativamente all'immobile pignorato, risultano spese condominiali a debito di euro € 7.835,48 escluse le spese non contabilizzate successive al mese di marzo 2011.

6. 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 OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIÒ NECESSARI.

a- Nota di ISCRIZIONE CONTRO n.871 del 08/06/2007

Registro generale n. 88102 e Registro particolare n.23608

IPOTECA VOLONTARIA Notaio CHIODI DAELLI Cesare (Milano) Rep. n. 98953/23380 del 23/05/2007

IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO, capitale euro 218.000.00. durata anni 30 al tasso 5,65%, per un totale di euro 327.000,00, sottoscritta dai Sigg.ri _____ a favore di **UNICREDIT**

BANCA SPA, con sede a Bologna, C.F. 12931320159 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

UNITA' NEGOZIALI IPOTECATE

Immobile n.1

Comune **LIMBIATE (MI)**

Indirizzo **via DALMAZIO BIRAGO** n.civico: 2 piano: **P4**

Catasto **FABBRICATI**

Foglio: 19 Particella: 142 Subalterno: 11

Natura: **A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** Consistenza: **5,5 vani**

b- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO n. 502 del 23/03/2010

Registro generale n.36178 e Registro particolare n.22051

TRIBUNALE DI MILANO - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pignoramento dell'immobile sotto indicato di proprietà dei Sigg.ri

per la quota di ½ ciascuno a favore di **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA**, con sede a Milano, C.F./P.IVA 12916650158.

UNITA' NEGOZIALI PIGNORATE

Comune **LIMBIATE (MI)**

Indirizzo **via DALMAZIO BIRAGO** n.civico: 2 piano: **P4**

Catasto **FABBRICATI**

Foglio: 19 Particella: 142 Subalterno: 11
Natura: A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza: 5,5 vani

I Sigg.ri _____ a sono proprietari dell'immobile suddetto per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

I costi necessari (al netto di eventuali oneri professionali) per la cancellazione di dette formalità sono da valutarsi, sulla base delle informazioni fornite dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sede di Milano, come segue:

1) Imposta Ipotecaria	: taxa fissa	€ 168,00
2) Tasse ipotecarie	: taxa fissa	€ 40,00
3) Imposta di bollo	: taxa fissa	€ 59,00

per un totale di € 267,00 (duecentosessantasette/00 euro)

Non risulta alla scrivente l'esistenza di cambiali. In caso di sussistenza per la cancellazione occorre considerare l'ulteriore importo di € 5,00 per ciascuna cambiale.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminati gli atti e i documenti della procedura in oggetto è stata presentata l'istanza di accesso agli atti presso il comune di Limbiate per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili.

Presso gli Uffici dell'Archivio del Comune di Limbiate in data 24/02/2011 sono stati visionati i documenti relativi agli atti di fabbrica dell'immobile di via D. Birago n.2, per cui si dichiara che:

- in virtù del **Nulla Osta Prot. n. 14090 del 01 marzo 1962**, i Sigg.ri Zanetti Alessandro e Cazzaniga Matilde hanno potuto realizzare l'ampliamento e sopraelevazione dell'edificio esistente, costituendo nuove unità immobiliari ad uso residenziale;
- in data **18/12/1962** è stata rilasciata **Autorizzazione di Abitabilità** dell'ampliamento e sopraelevazione dell'edificio esistente.

Dalla comparazione degli atti di fabbrica depositati presso l'Archivio comunale e la situazione rilevata durante il sopralluogo, si evidenzia quanto segue:

- la distribuzione interna dell'unità immobiliare è conforme anche rispetto alla planimetria catastale;
- i due grandi balconi (collocati sul fronte di via Birago e su quello opposto aggettante sul cortile interno) presenti nelle planimetrie catastali, non erano previsti nel progetto autorizzato (erano superfici coperte non accessibili).

Si precisa che non sono stati trovati atti autorizzativi successivi al Nulla Osta del 1962 che integrassero la variante predetta apportata in fase di realizzazione dell'edificio. E' altresì vero che tale variante non ha comportato variazioni nei parametri urbanistici autorizzati dal Comune (superficie coperta, volumetria, superficie lorda di pavimento).

8. FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO: 1) della certificazione energetica di cui alla L.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/07 26/02/07

n.47 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008; 2) 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

In riferimento all'immobile pignorato non è stata reperita o fornita dai proprietari alcuna documentazione inerente gli impianti esistenti né tanto meno di certificazione energetica.

Si precisa che durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di una bombola di gas per uso domestico (piano cottura della cucina) in luogo della fornitura da rete fissa (contatore del gas mancante). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler elettrico posto nel bagno.

9. VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

Per individuare il valore dell'immobile, si è ritenuto utile fare riferimento al metodo parametrico comparativo, considerando le quotazioni di mercato in zona di beni simili, o comunque confrontabili per posizione, estensione e destinazione d'uso.

Si è altresì tenuto conto della vetustà e delle condizioni manutentive dell'edificio e dell'unità immobiliare nonché della categoria e della classe catastale oltre che della regolarità edilizia.

Ultimo elemento di cui si è tenuto conto è l'andamento attuale del mercato immobiliare.

Si sono consultate, quale fonti dirette, la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano - 2° sem. 2010", lo "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio" 2° sem. 2010 (**ALL. G**), la FIAIP oltre ad effettuare indagini in loco.

Sulla base dei metodi precedentemente indicati, si ritiene di poter assumere, come più probabile valore, l'importo arrotondato di € 1.600,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Valore di mercato	€/mq 1.600,00
Superficie commerciale	mq 130,50

Valore immobile LIBERO da persone e cose nello stato di fatto rilevato:

appartamento (130,50 mq x 1.600,00 €/mq) = **€ 208.800,00**

Per la determinazione del valore del bene nella situazione di occupazione la base di stima dell'immobile viene **decurtata del 15%**.

Valore immobile OCCUPATO = € 177.480,00

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della giustizia.

Milano, 27 aprile 2011

In fede
arch. Paola Palladini

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

- ALL "A"** ELENCO TRASCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ISCRIZIONI IPOTECARIE
- ALL "B"** DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE
- ALL "C"** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL "D"** COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO AL DEBITORE ED AL CREDITORE
PROCEDENTE A MEZZO DI RACCOMANDATA A.R.
- ALL "E"** DOCUMENTAZIONE CATASTALE (estratto di mappa, visura storica e planimetrie)
- ALL "F"** ATTI dell'ARCHIVIO del Comune di Limbiate (NULLA OSTA E ABITABILITA')
- ALL "G"** ESTRATTI VALORI IMMOBILIARI
- ALL "H"** COPIA ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE (Archivio Dott. Chiodi Daelli Cesare)
- ALL "I"** COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO