

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I. PROCEDURA ESECUTIVA N. 3873/2010 R.G. E.

CONDOMINIO TRILUSSA VIA C. PAVESE 9/11 RHO (MI)

/

G.E.: DOTT. SSA MARIA STELLA COGLIANDOLO

Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Milano, 19/12/2012

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. 3873/10 R.G.E.

CONDOMINIO TRILUSSA VIA C. PAVESE 9/11 RHO (MI)

/

G.E.: DOTT.SSA MARIA STELLA COGLIANDOLO
Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Stima dell'immobile sito in via Cesare Pavese n. 9 Rho (MI)

Cap. I – PREMESSA – QUESITO : L' Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo nominava, in data 28/09/2012 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, lo faceva giurare in data 25/10/2012 e formulava 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 dei beni ai debitori:



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 procedente 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 avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno.
- 2) Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento 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 dei beni;
- 4) A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi - del titolo di 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 di causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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).

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 ed urbanistica dei beni, 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 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.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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

8) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa 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 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:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie interne ed esterne dei beni nonché le relative planimetrie;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

PROVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori, anche se non costituiti, 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 perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

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 all'atto di provenienza e i contratti di locazione o affitto registrati.



Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00 che pone a carico del creditore precedente.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, l'esperto esaminati i documenti di causa, in particolare la relazione notarile depositata agli atti, eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del Catasto, effettuati i necessari sopralluoghi e fotografie presso il bene pignorato, procedeva, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, alla stesura della seguente relazione.

Cap. 2 RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. ACCESSO ALL'IMMOBILE: con raccomandata a.r. inviata il 30/10/2012 l'esperto ha comunicato al debitore esecutato ed al creditore precedente l'inizio delle operazioni per la data del 19/11/2012 (ved. all. n. 1).

Alla data fissata per l'inizio delle operazioni l'esperto ha potuto accedere e visionare l'immobile oggetto della presente esecuzione alla presenza del debitore, sig

2-2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA: Il bene oggetto della presente esecuzione è porzione dello stabile sito in RHO (MI) Via Cesare Pavese n. 9, ed è costituito da un appartamento ad uso abitativo posto al piano primo (secondo fuori terra), con annesso vano cantina di pertinenza al piano seminterrato contraddistinto al Catasto di Rho come segue:



Appartamento: Foglio 29, Particella 265, Sub 37. Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza Vani 6, Piano I-SI scala B, Rendita catastale € 573,27.

Il bene risulta essere intestato per la proprietà superficiaria di $\frac{1}{2}$ a

l'altro $\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria, **non oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare,**

tutto come riportato nella relazione notarile in atti e come verificato dall'esperto mediante nuova ispezione presso gli uffici del Catasto con reperimento della planimetria catastale (ved. all. n.2), visura storica per immobile (ved. all. n.3).

Coerenze dell'appartamento: a Nord appartamento di altra proprietà, ad Est giardino condominiale, a Sud parti comuni condominiali (vano scala) e appartamento di altra proprietà, ad Ovest giardino condominiale;

Coerenze del vano cantina: a Nord vano cantina altra proprietà, ad Est vano cantina di altra proprietà, a Sud corridoio comune cantine, ad Ovest vano cantina di altra proprietà. L'esperto fa presente che il vano cantina è identificato anche con il n. 37 apposto sulla porta d'ingresso.

Il pignoramento è stato trascritto da CONDOMINIO TRILUSSA DI RHO (MI) VIA CESARE PAVESE 9/11 C.F. 93507230154, in data 08/02/2011 ai nn. 14203/8450 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 a carico di

Il pignoramento riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ intestata al sig
sola proprietà superficiaria del bene pignorato.



Il bene è pervenuto all'esecutato a seguito dell'atto di assegnazione in autentica Notaio Mario Grossi di Corbetta in data 23/12/1989 nn. Rep. 61183/61211, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 in data 19/01/1990 ai nn. 7647/6394.

Assegnazione a seguito della Convenzione stipulata fra il C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese Per Edilizia Popolare), il Comune di Rho e la Cooperativa Di Abitazione Trilussa Soc. Coop. a r.l. Convenzione stipulata in data 29/10/1986. Notaio Mario Grossi e trascritta in data 20/11/1986 ai nn. 76017/54539.

La Convenzione sopra riportata prevede che i beni siano assegnati in proprietà superficiaria per la durata **di anni 90 (novanta) a far data dal 29/10/1986**, ai sensi del art. 35, comma 7, Legge 22/10/1971 n. 865.

2-3. DESCRIZIONE DEL BENE:

il bene immobile oggetto della presente esecuzione è porzione di un fabbricato composto da cinque piani (sei piani fuori terra) oltre al piano cantine interrato (ved. foto n.1), sito in una zona periferica del paese di Rho (zona Lucernate), paese che si trova nella fascia nord-ovest dell'hinterland di Milano a circa 10 Km dal capoluogo. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese di Rho è ben collegato alla città di Milano sia mediante la strada statale del Sempione e sia mediante l'autostrada Milano-Torino con uscita apposita. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica con tipologia costruttiva ad "L", per edilizia a carattere "economico-popolare", ma **non** del

tipo intensivo. L'edificio è dotato di ampio giardino condominiale piantumato con alberi ad alto e medio fusto, oltre a siepi, piante a fiori d'arredo e prato (ved. foto n. 2), il giardino è dotato anche di illuminazione artificiale. E' presente, sempre nell'area condominiale, uno spazio adibito a posti auto scoperti pavimentato in autobloccanti in



cemento vibro compresso. L'edificio ha il telaio in cemento armato, le solette in latero-cemento, muri di tamponamento a cassa vuota coibentati e copertura piana a terrazzo. Le facciate sono rifinite con intonaco per esterni di color beige; l'accesso all'area condominiale avviene tramite cancello in ferro pedonale con soprastante portichetto in c.a (ved. foto n. 3), successivamente si raggiunge l'edificio tramite vialetto pavimentato con il medesimo materiale descritto per i posti auto scoperti. E' presente un passo carraio al civico n. 11 per accesso ai posti auto scoperti ed ai box, ubicati al piano interrato, con cancello in ferro, color marrone, ad unica anta scorrevole su binario con apertura automatica a distanza con telecomando.

L'area condominiale è circondata da una recinzione in ferro, su zoccolo in cls, verniciata di color grigio.

L'accesso ai piani abitativi avviene tramite portone finestrato ad un battente con telaio in alluminio color grigio (ved. foto n. 4), il pavimento dell'androne è in lastre di marmo "Serpentino", la scala ha le pedate e alzate in marmo "Botticino", le pareti dell'androne e del vano scala sono rivestite per ½ in impasto di graniglia e per l'altro ½ intonaco a civile color bianco (ved. foto n. 5-6).

Lo stabile è dotato di ascensore del tipo automatico cin portata per 6 persone, rivestito in pannelli di pvc, l'ascensore serve pure il piano interrato dei vani cantine.

Lo stabile è dotato di doppio citofono del tipo a pulsantiera semplice, uno su strada e l'altro ai portoni di accesso alle varie scale: lo stabile è privo di servizio portineria.

Lo stabile e il giardino si presentano in buono stato d'uso.

Descrizione appartamento

L'appartamento in corso d'esproprio è sito al piano primo (secondo fuori terra) ed è così composto: una zona ingresso con comunicazione diretta con il locale pranzo- soggiorno



(ved. foto n. 7-8), un locale cucina abitabile (ved. foto n. 9), una zona disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte dell'appartamento, un locale bagno (ved. foto n. 10), un locale camera letto matrimoniale (ved. foto n. 11), un locale camera letto doppia (ved. foto n. 12), un locale ripostiglio (ved. foto n. 13) e n. 2 balconi, uno con accesso dal pranzo-soggiorno, l'altro con accesso dalla cucina (ved. foto n. 14).

Il locale ingresso/pranzo-soggiorno ha il pavimento in piastrelle di ceramica di cm. 30 x 30 color grigio chiaro, le pareti sono rifinite a gesso color beige; nella zona ingresso è presente una controsoffittatura in carton-gesso.

Il locale cucina è del tipo abitabile, ha il pavimento del medesimo tipo del pranzo soggiorno, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica di cm. 20 x 20 color beige fino ad un'altezza di mt. 2,20.

La zona disimpegno è sempre con medesimo pavimento in piastrelle sopra descritto, le pareti sono rifinite a gesso color rosa steso con effetto tamponato, è presente un ripostiglio in quota con faretti incassati e doppia apertura con sportelli in legno, il ripostiglio è del tipo armato (come riferito dal sopralluogo).

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca; il pavimento è in piastrelle di ceramica di cm. 20 x 20 color blu, le pareti sono rivestite per i primi cm. 80 con medesime piastrelle del pavimento, per altro mt. 1,40 in piastrelle di cm. 20 x 20 color grigio e per la restante altezza del locale le pareti sono rifinite con intonaco e traspirante color bianco. L'esperto ha accertato la mancanza di diverse piastrelle di rivestimento nella parete perimetrale (lato Est), distacco dovuto, molto probabilmente, per colla non stesa appropriatamente nella fase dei lavori di rifinitura.

La camera letto matrimoniale ha il pavimento del medesimo tipo del locale soggiorno, le pareti sono rifinite a gesso con pitturazione color rosa.



La camera letto doppia ha anch'essa il pavimento del medesimo tipo del locale soggiorno, le pareti sono rifinite a gesso con pitturazione color giallo steso con effetto tamponato.

Il locale ripostiglio è cieco, il pavimento è in piastrelle di ceramica di cm. 20 x 20 color beige, le pareti sono in intonaco civile color bianco; è presente un aspiratore d'aria ed attacchi per adduzione e scarico acqua perché vi è la predisposizione ad essere destinato a secondo bagno fin dalla costruzione dello stabile. Allo stato è solo un ripostiglio e come tale è anche riportato nella planimetria catastale depositata all'impianto dell'immobile nel 1989. Pertanto **non** vi è difformità edilizia.

I balconi sono due: il primo sul prospetto principale che da sul giardino; vi si accede mediante porta-finestra dal locale pranzo-soggiorno, ha il pavimento in piastrelle di gres di cm. 7 ½ x 15 color mattone, il parapetto è in muratura ed è presente una tenda frangisole per tutta la lunghezza del balcone. L'altro balcone, quello della cucina, ha il medesimo pavimento già descritto, mentre il parapetto è in tondini di ferro verniciati color nero.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato color noce.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con chiusura di sicurezza.

Gli infissi esterni hanno il telaio in legno abete, verniciato color bianco, sono dotati di vetro-camera, gli avvolgibili sono in pvc color grigio e cassonetti in legno.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas di Kw 24 ditta Immergas (ved. foto n. 15), installata in cucina, che serve pure alla produzione dell'acqua calda per cucina e bagno, i termosifoni sono in alluminio e ne manca uno nella zona ingresso. Per la certificazione energetica l'esperto rimanda al capitolo specifico.



L'impianto elettrico è su due vie, con quadro elettrico e salvavita magnetotermico, per quanto riguarda la certificazione dell'impianto elettrico il debitore **non** è stato in grado di fornirla, pertanto l'esperto non è in grado di pronunciarsi in merito al fatto se l'impianto di "messa a terra" esista o meno e se sia collegato all'impianto di "messa a terra" del Condominio.

L'appartamento è dotato di impianto antifurto per tutti i locali, è del tipo volumetrico per il pranzo soggiorno e a sensori nelle finestre per gli altri locali (ved. foto n. 16).

L'appartamento non è dotato di impianto di condizionamento d'aria.

L'altezza libera dei locali è pari a mt. 2.70, tranne per la zona ingresso (controsoffittatura in cartongesso) e locale disimpegno (ripostiglio in quota), come già descritto precedentemente.

Tutti i locali godono illuminazione e areazione naturale tranne il locale ripostiglio cieco.

L'appartamento ha doppia esposizione: punto cardinale Est ed Ovest, entrambi su giardino condominiale.

L'appartamento non è divisibile ed è in medio stato d'uso.

Il vano cantina è ubicato al piano interrato, è identificato con il n. 37 posto sulla porta d'accesso (ved. foto n. 17). La porta d'accesso è in lamiera di ferro verniciata color marrone, è dotata di lucchetto esterno e serratura a chiave; il vano ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti sono in mattoni di cls vibrocompresso (ved. foto n. 18), è dotato di un interruttore e un punto luce; vi è passaggio al soffitto di tubi di scarico di acque nere condominiali.

2 – 4. STATO DI OCCUPAZIONE:

All'atto del sopralluogo l'appartamento esecutato era occupato



2 – 5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

L'esperto, come richiesto nel quesito, ha contattato lo studio dell'amministratore del Condominio, Rag. Giampiero Epifani, richiedendogli lo stato aggiornato della posizione debitoria per quanto riguarda le rate condominiali scadute e a tutt'oggi non ancora pagate.

Dal documento fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore, via e mail, risulta quanto segue:

Conguaglio rate **non pagate** per le precedenti gestioni condominiali (dal 2002 al 2011) è pari a **€ 5.604,74**;

Per la gestione in corso che va dal 01/01/2012 al 31/12/2012 suddiviso in n. 6 rate l'importo scaduto e **non pagato** è pari a **€ 1.156,33**.

Pertanto $€ 5.604,74 + € 1.156,33 = € 6.761,07$. Questo è l'importo complessivo non pagato dal sig. [redacted] alla data della presente relazione di stima, sulla base del documento inviato dall'amministratore del Condominio all'esperto (ved. all. n. 4).

Dall'esame della relazione notarile depositata agli atti e da una nuova ispezione eseguita dall'esperto in data 11/12/2012 presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano, Circoscrizione di Milano 2, **non** risultano ulteriori formalità, trascritte o iscritte a carico del debitore della presente procedura (ved. all. n. 5), escluso la trascrizione contro del 23/06/2011 a seguito dell'atto di vendita del box; bene immobile **non** compreso nella presente procedura esecutiva.

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

L'esperto riporta qui di seguito le formalità indicate nella relazione notarile depositata agli atti o rilevate a seguito di



nuova ispezione eseguita in data 11/12/2012 presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2.

Iscrizioni:

1)Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 in data 02/11/2005 ai nn. 162174/43399 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. C.F.:09816500152, iscritta per € 5.335,20 contro ...

...M.

Si fa presente che la nota d'iscrizione della suddetta ipoteca legale riporta come diritto oggetto di ipoteca la proprietà sia per il soggetto a favore sia per il soggetto contro e la quota di 10000/10000 sia per soggetto a favore che per soggetto contro, come da nota d'iscrizione reperita dall'esperto (ved. all. n. 6).

Trascrizioni:

Il pignoramento è stato trascritto da CONDOMINIO TRILUSSA DI RHO (MI) VIA CESARE PAVESE 9/11 C.F. 93507230154, in data 08/02/2011 ai nn. 14203/8450 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 a carico di ...

**Il pignoramento riguarda la quota di ½ intestata al ...
sola proprietà superficiaria del bene pignorato.**

Il costo per la cancellazione del pignoramento è pari a € **262,00** (importo fisso) oltre oneri accessori.

2 – 7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:



L'edificio ove ricade il bene pignorato è stato edificato a seguito della Convenzione stipulata fra il C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese Per Edilizia Popolare), il Comune di Rho e la Cooperativa Di Abitazione Trilussa Soc. Coop. a r.l. Convenzione stipulata in data 29/10/1986, Notaio Mario Grossi e trascritta in data 20/11/1986 ai nn. 76017/54539.

Pertanto l'immobile risulta edificato dopo il 01/09/1967.

L'esperto ha eseguito, durante il sopralluogo, la verifica della conformità edilizia-urbanistica ed è risultato che lo stato di fatto dell'appartamento pignorato è coincidente con quanto riportato nella planimetria catastale. Pertanto non si sono accertate difformità o abusi edilizi.

2 – 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI:

a) L'esperto ha predisposto, avvalendosi del suo certificatore di fiducia, l'Attestazione di Conformità Energetica (ACE) che viene allegata alla presente relazione di stima (ved. all. n. 7).

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, il sig. _____ fornito all'esperto copia della dichiarazione di conformità d'installazione della nuova caldaia a gas per il riscaldamento e produzione acqua calda per l'appartamento eseguito (ved. all. n. 8).

Per quanto riguarda l'impianto elettrico il sig. _____ è stato in grado di produrre documentazione per questo tipo di impianto tecnologico.

2 – 9. STIMA:

METODO DI STIMA: considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare gli immobili con il metodo di stima di comparazione,



comparazione con immobili venduti nella zona, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire a far variare il prezzo.

L'appartamento è stimato con i parametri prezzo unitario €/metro quadrato, apportando ai prezzi individuati una variazione per i fattori intrinseci positivi o negativi del bene.

STIMA DEI BENI:

La superficie presa in esame 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 dei balconi viene considerata al 30% della sua superficie reale, l'area del vano cantina viene considerata al 25% della sua superficie reale. La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata pari al 5% della superficie ponderata dell'appartamento.

L'esperto fa presente che per l'immobile oggetto della presente esecuzione è stata pignorata la sola proprietà superficaria. Pertanto lo scrivente dovrà prima stimare il valore di mercato dell'immobile considerando la piena proprietà, per poi ricavare il valore della sola proprietà superficaria.

Prezzo unitario €/metro quadrato dell'appartamento pignorato è pari a € 1.800,00/mq

Superficie appartamento =	mq	100,28
Superficie balconi mq 13,80 x 30% =	mq	4,14
Superficie vano cantina mq 6,00 x 25% =	mq	1,50
SOMMANO	mq	105,92

Quota di comproprietà degli spazi comuni



5% di mq 105,92 = mq 5,29

Superficie ponderata dell'appartamento mq 105,92

Superficie quota di comproprietà degli spazi comuni mq 5,29

SOMMANO mq 111,21

Mq 111,21 x € 1.800,00/mq = € 200.178,00

Stima dell'appartamento è pari a € 200.178,00 che si arrotonda a € 200.150,00

STIMA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL BENE PIGNORATO

Il diritto di superficie ha una durata di **anni 90 a partire dal 29/10/1986**, come riportato nella relazione notarile.

€ 200.150,00 : anni 90 (durata totale diritto superficie) = € 2.223,88

64 (anni residui del diritto di superficie) x € 2.223,88 = € 142.328,32

Stima proprietà superficaria è pari a € 142.328,32 che si arrotonda a € 142.300,00.

CALCOLO VALORE QUOTA DI ½ DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

L'esperto, in considerazione che il pignoramento grava solo sulla quota di proprietà del
1 ½ di tutto il bene, ritiene congruo ai fini del più
probabile valore di mercato, trattandosi di proprietà indivisa, applicare una decurtazione
pari al 10% del valore della quota pignorata di proprietà dell'esecutato.

L'ESPERTO FA PRESENTE CHE IL BENE NON E' DIVISIBILE.

Pertanto € 142.300,00 (valore diritto di superficie) : 2 (n. quote) = € 71.150,00

€ 71.150,00 – 10% = € 64.035,00 che si arrotonda a € 64.000,00

IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI ½ DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E' PARI A € 64.000,00

L'esperto, come richiesto nel quesito assegnatogli, espone di seguito anche il valore dell'immobile occupato e ritiene congruo applicare una detrazione del 20% sul valore



sopra esposto, **nel caso che dovesse risultare l'esistenza, nel prosieguo della procedura, di un contratto di locazione della quota di ½ dell'immobile pignorato, con data antecedente alla trascrizione del pignoramento anche se non registrato.**

Pertanto € 64.000,00 meno il 20% = € 51.200,00 (valore immobile occupato).

Milano, 19/12/2012

L'esperto

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Allegati n.8

Copia semplice non protocollata della relazione

Foto n. 18

Foglio separato: elenco formalità pregiudizievoli

Foglio separato: descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Attestazione di invio copia stima al precedente, al creditore intervenuto e ai debitori.

