TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 2318/11

G.E. Dott.ssa Ferrari

Creditore Procedente: **Condominio di Via Jacopino Da Tradate 14 Milano**

Debitore Esecutato: [redacted]

RELAZIONE DI STIMA

Quota di 1/3 di Abitazione in Via Jacopino da Tradate – Milano (MI)

Esperto nominato: arch. Barbara Marchesi

Premesse : La scrivente **arch. Barbara Marchesi**, con studio in Milano, Largo Camus 1, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 5084 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 11950, nominata esperto in data 05.09.2013 nella procedura in epigrafe per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 24.09.2013 innanzi all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Ferrari, con termine per il deposito della relazione entro 45 giorni prima dell'udienza del 13.03.2014, avviava le operazioni peritali.

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

Largo Camus 1, 20145 Milano - Tel. e Fax. 02 48007212 - Cell. 389 8357262
arch.marchesi@gmail.com - barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

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, ed acquisendo, se non prodotta, copia del titolo di provenienza in capo al debitore del compendio pignorato*

***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 questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
2) *A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso 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;*
3) *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i ;*
4) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella del 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 o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
   - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento/i;*
   - *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 (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione);*
6) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita. 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 risultino opere abusive, si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/94 e sui relativi costi; fornisca in ogni caso le notizie di cui all'art.40 della L. 47/1985 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativi edilizio e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, (con indicazione dei relativi costi) dichiari diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore 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 d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della regione Lombardia n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009 , acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di 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 22.1.2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
9) *Ad indicare il probabile valore dell'immobile sia libero che occupato e nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota.*
10) ***Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:***
   - *dati catastali dell'immobile;*
   - *se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;*
   - *se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;*
   - *valore dell'immobile libero ed occupato;*
   - *ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.*

***ALLEGHI** inoltre alla relazione:*

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne e interne del /i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

***Alleghi** all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.*

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

Quota di 1/3 di Abitazione in Via Jacopino da Tradate 14 – Milano

Indice degli argomenti:

1) avvertire il giudice e in caso di impossibilita' di accesso all'immobile pag. 5

2) identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento pag. 5

3) fornire una sommaria descrizione del/i bene/ pag. 8/11

4) stato di occupazione del bene pag. 11

5/6) verificare l'esistenza di formalita, vincoli o oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente[…]; verificare l'esistenza di formalita, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente pag. 12/14

7) verifica edilizia pag. 14/15

8) certificazione energetica, documentazione in materia di installazioni impianti pag. 15

9) valore dell'immobile pag. 16/19

Riepilogo:

- Appartamento: foglio 181, mappale 363, sub. 23, Zona Cens. 2, cat. A/4, classe 3, cons. 5 vani, piano 3-5-S1, Via Jacopino da Tradate n.14, rendita Euro 426,08;

- trattasi di proprietà per 1/3 in regime di comunione legale dei beni;

- l'immobile è occupato con regolare contratto di locazione antecedente alla data del pignoramento;

- valore dell'immobile libero per l'intero: Euro 144.000,00
- valore dell'immobile libero per quota di 1/3: Euro 43.200,00
- valore dell'immobile libero per quota di 2/3: Euro 86.400,00
- valore dell'immobile occupato per l'intero: Euro 115.200,00
- valore dell'immobile occupato per quota di 1/3: Euro 34.560,00
- valore dell'immobile occupato per quota di 2/3: Euro 69.120,00

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

Relazione peritale

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, la scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali come segue:

- si provvedeva agli opportuni rilievi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale per l'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata;
- si provvedeva alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Milano, dai quali si assumevano le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico;
- si esaminava attentamente la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano;
- si provvedeva alle opportune verifiche sullo stato di possesso dell' immobile presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio;
- si provvedeva ad inviare tramite raccomandata RR1 + lettera per posta ordinaria al debitore comunicazione dell'avvio delle operazioni peritali e data del sopralluogo all'immobile, nonché a dare avviso al creditore procedente;
- si provvedeva a richiedere copia semplice del titolo di provenienza del bene (titolo non allegato agli atti) al debitore.

****

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E., la scrivente, con l'ausilio di una propria collaboratrice, l'arch. Cristina Marchesi, con la tecnica della puntuazione per agevolare la lettura, precisa quanto segue:

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

1) AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE,……:

In data 5 novembre 2013, come da comunicazioni inviate, la sottoscritta si recava sul posto e procedeva ad effettuare il sopralluogo operando una ispezione all'interno e all'esterno dell' immobile al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene, come da Verbale di sopralluogo allegato sub "A".

2) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO……..:

2.1) - QUOTA E DIRITTO:

Il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/3 del bene in oggetto di proprietà di:

[redacted] per proprietà per 1/3 in regime di comunione legale dei beni con la [redacted].

Comproprietari:

[redacted] per la quota di 1/3 in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato; [redacted] per la quota di 1/3.

2.2) – IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene in oggetto è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Jacopino da Tradate n. 14, al piano 3°, composta da tre locali oltre i servizi con annessi locale cantina al piano cantinato e solaio al piano quinto/sottotetto.

Individuazione Catastale:

Abitazione di tipo popolare: foglio 181, mappale 363, sub. 23, Zona Cens. 2, cat. A/4, classe 3, cons. 5 vani, piano 3-5-S1, Via Jacopino da Tradate 14, rendita Euro 426,08.

Intestata a [redacted] per proprietà per 1/3 in regime di comunione legale dei beni con [redacted], a [redacted] per proprietà per 1/3

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

in regime di comunione legale dei beni con [redacted]o ed a [redacted] per proprietà per 1/3.

Derivante da: - Variazione nel Classamento del 28.04.2005 n. 72556.1/2005 in atti dal 28.04.2005; - Variazione per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 28.04.2004 n. 33592.1/2004 in atti dal 28.04.2004.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord: proprietà di terzi, vano scala comune, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune;

Coerenze della cantina in contorno da nord: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi;

Coerenze del solaio in contorno da nord: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Osservazioni all'identificazione catastale: nulla

(ultima scheda in atti del 28.04.2005, visura catastale ed estratto di mappa allegati sub "C")

2.3) - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

- ✓ ***Atto di Pignoramento Immobiliare*** del [redacted] promosso da Condominio Jacopino Da Tradate con sede in Milano (MI), cf. 95623010154, trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted] con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di 1/3 dell'immobile oggetto della presente relazione, per **quota di proprietà in ragione di 1/3** del debitore esecutato per un importo, come da atto di precetto, di Euro 16.786,16 in forza di Decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi n. 5665/08 e 8465/2011 emessi dal Tribunale Ordinario di Milano, come segue:

- In Comune di Milano – Via Jacopino da Tradate 14:

Abitazione di tipo popolare: Fg. 181 - Particella 363 - Sub. 23 - cat. A/4.

(Nota di Trascrizione allegata sub "B")

Osservazioni all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione: nulla.

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

2.4) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

- Il bene in oggetto è pervenuto, in ragione di 2/3 [redacted] in comunione legale dei beni ed in ragione di 1/3 [redacted], per compravendita dai [redacted] con atto in data [redacted] repertorio n. [redacted] a rogito Nicola Grimaldi Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data [redacted] ai nn. [redacted], come segue: "*…In Comune di Milano, Via Jacopino da Tradate n. 14, ...appartamento posto al piano terzo composto da tre locali oltre i servizi con annesso locale cantina al piano cantinato e ripostiglio al piano quinto. Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 181, mappale 363, subalterno 23, via Jacopino da Tradate n.14, piano 3-5-S1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 5, Rendita Catastale Euro 426,08. "*

E' compresa nella vendi*ta "la proporzionale quota di parti comuni dello stabile come per legge e come di proprietà della parte venditrice"*

Prezzo convenuto in Euro 110.000,00.

Si rimanda al suddetto atto sub B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Osservazioni all'atto di provenienza: nulla

- ai Sigg. ri [redacted], il bene è pervenuto per la quota di proprietà di ½ ciascuno, in forza di successione legittima in morte della madre [redacted], con Dichiarazione di Successione registrata a Milano in data [redacted] al n. [redacted] e Trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted]; (non risulta trascritta l'accettazione di eredità)
- alla Sig. ra [redacted] per acquisto dallo IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano) con atto in data [redacted]5

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

n. [redacted] di repertorio, a rogito Notaio Alfonso Ajello in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data [redacted] ai nn. [redacted];

- al ventennio l'immobile risultava di proprietà dello IACP (Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano) con sede in Milano.

(copia del titolo di provenienza, note di trascrizione dei precedenti titoli allegate sub B)

3) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I:

3.1) Ubicazione dell'immobile:

L'immobile oggetto della presente relazione (appartamento con annessi solaio/rip. al piano quinto/sottotetto e cantina al piano seminterrato) è parte di un condominio posto in Via Jacopino da Tradate, zona periferica nord/ovest di Milano, nelle vicinanze dell'ex campo dei Fiori e parallela tra Viale Certosa e Via Mac Mahon.

Il fabbricato fa parte di un complesso condominiale, con cortile comune interno, edificato nella prima metà degli anni '30 dall'Istituto Case Popolari di Milano ed è di 5 piani fuori terra compreso il piano terra oltre un piano solaio ed un piano cantine al seminterrato con copertura in tegole a doppia falda.

Discreta è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza (banche, supermercati e negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici); sufficiente è la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie (tram linea 1 in piazza Prealpi).

3.2) Descrizione sommaria e consistenza:

L'unità immobiliare è posta al piano terzo del fabbricato, non dotato di ascensore, con accesso dalla scala B interna al cortile, al n. di interno 21. Ha

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

doppia esposizione, a sud-est sul cortile condominiale interno ed a nord-ovest su altro cortile.

E' composta da un ingresso controsoffittato ad uso ripostiglio in quota, un locale tinello/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno finestrato (composto da lavabo, vaso, bidet, e vasca) e due balconi con annessi pertinenziali un locale cantina al piano cantinato ed un solaio al piano quinto/sottotetto.

L'altezza interna netta è di h. 3,25 mt. circa.

*****

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200 verificata anche tramite alcune misurazioni rilevate durante il sopralluogo eseguito dalla scrivente e corrispondente allo di fatto riscontrato.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è di circa **80** mq valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balconi 1/3, rip./solaio 1/4, cantina 1/3).

Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente
appartamento	73,10	100%	73,10
balconi	4,95	33%	1,63
rip./solaio	8,40	25%	2,10
cantina	9,12	33%	3,01
TOTALE			**79,84**

*****

3.3) Brevi cenni sulle principali finiture interne ed esterne dell'immobile:

Internamente l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente:

- *pavimenti:* in piastrelle dim 35x35 cm circa nella zona tinello/pranzo; in piastrelle tipo graniglia dim 20x20 cm circa nella camera con balcone; in parquet del tipo prefinito essenza rovere nella seconda camera; in piastrelle

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

tipo ceramica dim 15x15 cm circa nel bagno.

- *pareti dei locali:* intonacate e verniciate a civile, ad eccezione di quelle del bagno che hanno rivestimenti in piastrelle tipo ceramica dim. 40x25 cm circa sino ad h. 2,10 mt.

- *serramenti delle finestre:* in alluminio con vetri doppi e scuri esterni in legno ad eccezione di quelli nella camera con balcone che sono scorrevoli interno muro, sempre in legno.

- *porte interne:* in legno sagomato di colore bianco e sopraluce in vetro smerigliato (manca la porta tra ingresso e locale tinello/pranzo).

- *porta di primo ingresso:* portoncino di ingresso a doppia anta in legno, con imbotto in legno e successivo altro portoncino a doppia anta in legno.

- *impianto elettrico*: "a semplice vista" da revisionare.

- *impianto citofonico*: esistente.

- *impianto di riscaldamento:* ad elementi radianti (caloriferi in ghisa), Condominiale.

- *impianto di acqua calda sanitari:* Autonomo utilizza boiler elettrico posto in bagno.

L'unità si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Le facciate hanno zoccolatura in cemento lavorato fino ad h. 0,50 mt. circa, sono intonacate e verniciate di colore mattone con inserti di colore bianco; i balconi sul fronte strada hanno parapetti in cemento lavorato colore grigio chiaro; i balconi con affaccio laterale ed interno hanno parapetti in muratura piena colore grigio chiaro.

Il portone di ingresso allo stabile (carraio e pedonale) è in ferro di colore grigio scuro e vetro; da qui si accede al cortile condominiale interno (presente un'ulteriore cancello in alluminio colore grigio chiaro per il passaggio carraio), caratterizzato dalla presenza di rastrelliere per le biciclette, da un'ampia zona centrale a verde piantumata e dal locale portineria.

La scala condominiale è rivestita in marmo tipo graniglia con parapetti a

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

bacchette di ferro verniciate grigio scuro a disegno semplice.

Il fabbricato è dotato di portineria.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del complesso può essere considerato sufficiente, con un discreto grado di conservazione e manutenzione. (fotografie allegate sub D)

4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

Al momento del sopralluogo erano presenti nell'immobile [redacted] , parente del locatario l'immobile ed il debitore [redacted], che ha accompagnato la scrivente alla visita del bene.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate se a carico del debitore esecutato, nonché dei comproprietari, quali danti causa, risultassero contratti in essere per l' immobile in oggetto.

L'indagine effettuata ha appurato che risulta esservi un regolare contratto di locazione **anteriore** alla data del pignoramento, come segue:

- Contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 3 al n. 238, serie 3, in data 30/07/2010, con il quale il debitore esecutato concede in locazione al conduttore Sig. [redacted] l'immobile oggetto della presente.

Durata della locazione in anni 4, con decorrenza dal 01.08.2010 e scadenza il 31.07.2014. Prezzo della locazione euro 9.000,00 annuali oltre euro 1.800,00 per spese condominiali ordinarie, salvo conguaglio, per un totale di euro 10.800,00 da pagarsi in 12 eguali rate anticipate di euro 900,00.

Deposito cauzionale per una somma pari ad euro 1.500,00.

Pertanto l'immobile viene considerato occupato con titolo.

Si riporta, per completezza di informazione, che l'indagine effettuata ha

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

rilevato un'ulteriore contratto di locazione, antecedente al sopra citato, registrato in data 22.05.2007 con il quale debitore esecutato concedeva in locazione al conduttore [redacted] l'immobile in oggetto e per il quale non risultano versamenti a titolo di proroga. (istanza per verifica contratti, risposta dell'ufficio competente e contratti Locazione allegati sub C)

5) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE[...]:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa implementate dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. relativamente all'immobile oggetto della presente, alla data del 14 e 20.01.2014, si rileva quanto segue:

a) Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

b) Atti di asservimento urbanistico, limiti edificabilità, prelazioni: Nessuno

c) Conv.matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

d) Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE[...];

Dalla documentazione allegata agli atti di causa implementate dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. relativamente all'immobile oggetto della presente, alla data del 14e 20.01.2014, si rileva quanto segue:

[redacted]

TRASCRIZIONI CONTRO

- ✓ Trascrizione in data [redacted] ai nn. [redacted] relativa ad **Atto di**

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

Pignoramento Immobiliare del [redacted], repertorio n. 11, promosso da Condominio Jacopino Da Tradate con sede in Milano (MI), cf. 95623010154 con il quale veniva sottoposto a pignoramento la quota di 1/3 dell'immobile oggetto della presente relazione, per quota di proprietà in ragione di 1/3 del debitore esecutato per un importo, come da atto di precetto, di Euro 16.786,16 in forza di Decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi n. 5665/08 e 8465/2011 emessi dal Tribunale Ordinario di Milano.

ISCRIZIONI CONTRO

- ✓ Iscrizione in data [redacted] ai nn. [redacted] relativa ad **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Genova (GE), cf. 12931320159 e domicilio ipotecario eletto in Bologna, con atto a rogito notaio Nicola Grimaldi in Milano in data 18.10.2004 ai nn. 14553/10910, a carico di [redacted], per una somma Complessiva di Euro 336.000,00 di cui Euro 168.000,00 per Capitale, durata anni 25, gravante sull'immobile oggetto della presente perizia.
- ✓ Iscrizione in data 23.11.2009 ai nn. 67098/13979 relativa ad **Ipoteca Legale** – A Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano (MI), cf. 09816500152, a carico di [redacted] per quota di proprietà in ragione di 1/3 per una somma Complessiva di Euro 31.400,86 di cui Euro 115.700,43 per Capitale, gravante sull'immobile in oggetto.

Osservazioni al certificato notarile in atti: nulla

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.mo G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

procedura che si riportano come appresi alla Conservatoria del RR.II di Milano (che non rilascia nulla per iscritto):

- Oneri di Cancellazione del Pignoramento pari ad Euro 262,00 circa per imposte ipotecarie, tassa ipotecaria e imposta di bollo.

- Oneri di cancellazione di ogni ipoteca Volontaria a Concessione di Mutuo, con riferimento al D.P.R. 601/73, pari ad Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

- Oneri di Cancellazione dell'ipoteca Legale pari ad Euro 0,00 in quanto a favore di Equitalia Esatri.

Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario al professionista incaricato, pari a circa Euro 300/500,00 oltre a Iva e C.P. (variabile a discrezione del professionista) a formalità.

(ispezione conservatoria RR.II. alla data del 14 e 20.01.2014 allegata sub C)

******

- PENDENZE CONDOMINIALI: come da atto di pignoramento, Euro 16.786,16.

  La scrivente ha provveduto inoltre a richiedere all'amministratore di condominio dott. Lionetti la situazione debitoria aggiornata alla data della presente perizia, che ammonta ad euro 21.746,54 totali, come da comunicazione ricevuta dall'amministratore allegata sub C

(situazione contabile ricevuta dall'amm. dott. Lionetti allegata sub C)

7) VERIFICA EDILIZIA

7.1) Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO

7.2) Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI

Il fabbricato di Via Jacopino da Tradate 14 è stato edificato in forza di :

- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 01/03/1928 nn. 145870/1927, con Licenza di Abitabilità N. 47 rilasciata in data 16/01/1930 Atti N. 189453-40298 all'Istituto Case Popolari di Milano.

Successivamente nell'abitazione oggetto della presente relazione sono state

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

realizzate opere di modifiche interne come segue:

- Pratica Edilizia di cui all' Art.26 della legge 47/1985 presentata della Sig. ra Pina Clara al Consiglio di Zona Circoscrizione n. 20 (attuale n. 8) in data 17.02.1994 prot. N. 449 per Opere Interne consistenti nella formazione di antibagno all'ingresso e sovrastante ripostiglio, completamento del bagno con tutti gli apparecchi sanitari e rimozione di locale wc al fine di integrare tale spazio con la cucina, con conseguente Comunicazione di Fine Lavori presentata dalla Sig. ra Pina Clara al Consiglio di Zona Circoscrizione n. 20 (attuale n. 8) in data 13.05.1994 prot. N. 449.

(si allegano sub C Licenza di Abitabilità, istanza accesso atti, pratica edilizia art. 26 PG. 449 con elaborati grafici e comunicazione di fine lavori)

7.3) Regolarità edilizia e catastale del bene:

Il bene oggetto della presente è risultato, alla data del sopralluogo, conforme a quanto attestato con la pratica edilizia sopra citata PG. 449 per modifiche interne e conforme alla scheda catastale.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONI IMPIANTI:

8.1) Attestato di Certificazione Energetica: redatto dalla scrivente

Né l'immobile oggetto della presente, né il palazzo di cui fa parte, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato dotato, al momento del sopralluogo, di Attestato di Certificazione Energetica.

Pertanto, come da quesito, la scrivente, quale Certificatore Energetico Regione Lombardia al n. 7242, ha provveduto in prima persona a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto, con impianto di riscaldamento Centralizzato, che risulta essere come segue:

Classe Energetica F; Indice Prestazione Energetica (EPI): 151,51 kWh/mqa.

(Attestato di Prestazione Energetica in originale, allegato sub C)

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

8.2) Documentazione in materia di installazione impianti: NO

Non si è rinvenuta la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.

9) VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con operatori immobiliari della zona, dall'analisi dei dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili, dalle informazioni rilevate attraverso la consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia – 1° semestre 2013", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano e Provincia, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, I semestre 2013, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento al quesito formulato dal G.E., considerato che:

- ✓ la sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale;
- ✓ la scrivente, in riferimento anche al quesito del G.E. procederà alla determinazione del valore venale attuale **sia della piena proprietà** sia della **quota di 1/3** che della **quota di 2/3** (comunione legale del beni tra il debitore e la [redacted]) dell'unità qui descritta, non divisibile, sia libera che con vincolo di occupazione in corso, demandando all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso;

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

- ✓ per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita;
- ✓ si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo;
- ✓ il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare all'immobile descritto nella presente relazione, non divisibile, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo, demandando all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso:

1) Valore di stima dell'unità immobiliare libera per l'intero – a corpo :
Euro 144.000,00 (diconsi Euro centoquarantaquattromila/00)

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

2) Valore di stima dell'unità immobiliare libera per quota di 1/3 - Euro 144.000,00 x 1/3 = Euro 48.000,00; Trattandosi di quota è legittimo applicare un coefficiente di svalutazione, desunto dalla pubblicistica tecnica di settore pari al 10% del valore del bene per difficoltà oggettive alla vendita, pertanto Euro 48.000,00 x 0,90 = *Euro 43.200,00* (diconsi Euro quarantatremila200/00)

3) Valore di stima dell'unità immobiliare libera per quota di 2/3 - Euro 144.000,00 x 2/3 = Euro 96.000,00; Trattandosi di quota è legittimo applicare un coefficiente di svalutazione, desunto dalla pubblicistica tecnica di settore pari al 10% del valore del bene per difficoltà oggettive alla vendita, pertanto Euro 96.000,00 x 0,90 = *Euro 86.400,00* (diconsi Euro ottantaseimila400/00)

4) Valore di stima dell'unità immobiliare con vincolo di occupazione in corso per l'intero – a corpo :

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:
Euro 144.000,00 x 0,80 = ***Euro 115.200,00*** (diconsi Euro centoquindicimila200/00)

5) Valore di stima dell'unità immobiliare con vincolo di occupazione in corso per quota di 1/3 - Euro 115.200,00 x 1/3 = Euro 38.400,00.

Trattandosi di quota è legittimo applicare un coefficiente di svalutazione, desunto dalla pubblicistica tecnica di settore pari al 10% del valore del bene per difficoltà oggettive alla vendita, pertanto Euro 38.400,00 x 0,90 = ***Euro 34.560.00*** (diconsi Euro trentaquattromila560/00)

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb

6) Valore di stima dell'unità immobiliare con vincolo di occupazione in corso per quota di 2/3 - Euro 115.200,00 x 2/3 = Euro 76.800,00.

Trattandosi di quota è legittimo applicare un coefficiente di svalutazione, desunto dalla pubblicistica tecnica di settore pari al 10% del valore del bene per difficoltà oggettive alla vendita, pertanto Euro 76.800,00 x 0,90 = ***Euro 69.120.00*** (diconsi Euro sessantanovemila120/00)

*****

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano 23.01.2014 l'esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sub A

- Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali e avviso di ricevimento delle raccomandate;
- Verbale di sopralluogo;

Allegati sub B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Copia atto di provenienza e note di trascrizioni dei precedenti atitoli;

Allegati sub C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- Visure Conservatoria dei RR.II alla data del 14 e 20.01.2014;
- Istanza accesso atti, Licenza di Abitabilità, Pratica Edilizia Art. 26 PG. N. 449 con tavole grafiche, Comunicazione di Fine Lavori;
- Pendenze Condominiali;
- Ispezione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti e risposta dell'ufficio preposto, Contratti di locazione;
- Originale Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla scrivente.

Allegati sub D

- Fotografie esterne e interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti.

Si allegano su fogli a parte:

- Identificazione catastale e coerenze del bene; elenco iscrizioni e trascrizioni; breve descrizione del bene;
- Foglio di riepilogo

Firmato Da: BARBARA MARCHESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1918bb