TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE •
COLMANO FABIO architetto
C. T. U. n° 11428

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione RGE 3873 / 2012**

**G.E. Dott. Simonetta Scirpo**

*** ***

**Creditore procedente – CARIGE SPA**

***contro***

**Esecutato -**

*** ***

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE**

vista aerea - localizzazione

Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496f408ac9f58e1ff93c02c81225e93e

TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE • COLMANO FABIO architetto C. T. U. n° 11428

**PRINCIPALI DATI RIEPILOGATIVI:**

*DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:*
**NCEU del Comune di San Giorgio su Legnano (MI):**
**- appartamento –**
**Fg. 2; Particella 228; sub. 701; categoria A/3; piano T; classe 5; vani 4,5; rendita € 360,23;**
**Fg. 2; Particella 229; sub. 704; categoria - ; piano T; classe - ; vani - ; rendita € -; (graffato al FG 2; part. 228;sub 701)**

*SE TRATTASI DI PROPRITEA' ESCLUSIVA O DI QUOTA:*

*SE L'IMMOBILE DEBBA RITENERSI LIBERO O OCCUPATO:*
**Considerata la NON esistenza di contratti di locazione l'unità immobiliare pignorata è da considerare libera**

*VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO/OCCUPATO (l'immobile risulta "libero" abitato dall'esecutata):*
**Il tecnico incaricato, alla data odierna e nelle condizioni in cui si trova, ha determinato il valore di €/mq 950,00 (novecentocinquanta/00) ed ha quindi stimato l'unità immobiliare come segue:**

**- ABITAZIONE**
**CONSIDERATA LIBERA: € 85.600,00 (ottantacinquemilaseicento/00):**
**CONSIDERATA OCCUPATA: € 64.200,00 (sessantaquattromiladuecento/00)**

**SPESE per la regolarizzazione amministrativa si stimano le seguenti somme:**

| | | |
|---|---|---|
| **- sanzioni** | **€** | **516,00** |
| **-opere edili di demolizione e rispristino** | **€** | **750,00** |
| **-opere edili di edificazione e forniture serramento interno** | **€** | **800,00** |
| **-spese tecniche per pratica comunale e aggiornamento catastale** | **€** | **1.500,00** |
| **SOMMANO TOTALE SPESE oltre oneri e Iva di legge** | **€** | **3.566,00** |

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

**Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Zurigo 14 tel/fax 02.4121324, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.sa Simonetta Scirpo in data 19/02/2014 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe, prestava giuramento di rito, gli veniva sottoposto il seguente quesito:**

***1) Quesito del Giudice***
*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 al debitore;*



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496f408ac9f56e1ff93c02c81225e83e

TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE •
COLMANO FABIO architetto
C. T. U. n° 11428

*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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.*

1. *Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno*
2. *A identificare il beni oggetto del 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 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 sommaria descrizione dei beni*
4. *A riferire sullo stato di possesso degli immobile verificando in ogni caso l'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 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*
6. *A Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre prescrizioni 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 delle leggi n° 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.*
   *Fornisca le notizie di cui all'art 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del Dlgs 378/01 indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 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 19/8/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2005 come modificata dalla legge regionale n. 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 dello Sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*
9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa 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 o occupato*



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4984408ac9f56e1ff83c02c81225e93e

TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE •
COLMANO FABIO architetto
C. T. U. n° 11428

*- valore dell'immobile libero e 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 ed interne del bene nonché relativa planimetria*

*** ***

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto CTU esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliare pignorate.
Successivamente veniva esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.
Il sottoscritto provvedeva inoltre alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici di Edilizia Privata del Comune di San Giorgio su Legnano, dai quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.
In data 26/03/2013, come da lettera di convocazione per le operazioni peritali (allegato n 2), comunicata tramite raccomandate n- 14952815551-0; 14952815552-1; posta elettronica certificata (pec) Avv Federico Annoni, lo scrivente si recava sul posto e procedeva ad effettuare il sopralluogo operando un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.
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. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

*** ***

**1) *Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso....***
L'immobile è stato visionato in data 26/03/4. Si allega copia della comunicazione inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e al creditore procedente (allegato n 2).

***2) A identificare il beni oggetto del pignoramento...***
*2.1) - QUOTA E DIRITTO:*

*2.2) -* PIGNORAMENTO
Il Pignoramento (allegato 9) colpisce la piena proprietà dei beni di:
-
-

*2.3) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI:*
Le proprietà pignorate, site nel Comune di San Giorgio su Legnano (MI) in Piazza Mazzini (Vicolo Parravicini), sono costituite da una unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terreno con accesso dalla corte.



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496f408ac9f56e1ff93c02c81225e93e

TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE • COLMANO FABIO architetto C. T. U. n° 11428

*2.4) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:*
**Le proprietà pignorate, sono identificate al NCEU del Comune di San Giorgio su Legnano (MI)**
**- Fg. 2; Particella 228; sub. 701; categoria A/3; piano T; classe 5 vani 4,5; rendita € 360,23;**
**- Fg 2; Particella 229; sub. 704 (graffato a particella 228 sub 701)**
**COERENZE da nord in senso orario:**

- **parti comuni (corte) e unità immobiliare altra proprietà; altra proprietà mappale 238; Vicolo Parravicini; proprietà terzi.**

**(allegati 3-4)**

*2.4) - ESTREMI ATTO PIGNORAMENTO* **risultano registrati i seguenti atti:**

*ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:*
**Rimi Giacomo (Camporeale PA 07/03/1946) con atto di compravendita a rogito dott. Candore Carmelo Repertorio n° 8712 Raccolta n° 6530 (allegato 7)**

**3) *A fornire sommaria descrizione dei beni...***
*3.1) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:*
**Il Comune di San Giorgio su Legnano è un Comune ubicato a circa 30 chilometri a nord ovest della città di Milano. E' un Comune di piccole dimensioni posto al confine tra la provincia di Milano e quella di Varese. Il Comune risulta essere ben servito da mezzi pubblici di superficie su ferro e gomma oltre che da strade provinciali; dalla strada statale 33 del Sempione e dall'autostrada A8 Milano-Varese che transita a pochi chilometri di distanza.**
**Il complesso urbano è costituito da un nucleo di antica formazione e da zone di espansione prevalentemente a carattere residenziale.**
**Il Comune di San Giorgio su Legnano è dotato di tutti i sevizi di prima necessità oltre che di centri commerciali, posti nelle vicinanze, per la vendita al dettaglio e della grande distribuzione.**
**L'immobile oggetto della presente relazione, è inserito in un tranquillo comparto urbanistico/edilizio interno al nucleo di antica formazione, caratterizzato da tipologia edilizia mista.**
**Nel territorio Comunale sono presenti scuole per l'infanzia, elementari e medie inferiori; servizi sanitari di base, centri sportivi e spazi per la ricreazione; negozi per la vendita al dettaglio.**

*3.2) DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA:*
**L'insieme urbano è costituito da una corte, sulla quale si affacciano alcuni edifici, alla quale si accede direttamente da Piazza Mazzini. Il complesso edilizio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è costituito da un edificio di 3 piani fuori terra del tipo a ballatoio servito da una scala comune. Il comparto edilizio, che è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, si presenta in buone condizioni di manutenzione.**
**A seguito di richiesta di accesso agli atti di fabbrica per la verifica della regolarità edilizia, il competente Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio su Legnano ha risposto (allegato 11) che non sono state rintracciate pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento. Dalle informazioni ricevute in loco dall'Esecutata, presente alle operazioni peritali, negli anni successivi alla data di acquisto ha effettuato lavori di manutenzione straordinaria. Per quanto concerne la distribuzione interna si rileva che sono state apportate alcune modifiche in assenza di titolo edilizio abilitativo. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la non coerenza con quanto riportato nella scheda catastale. Per le modifiche sarà necessario procedere ad una pratica di "permesso di costruire in sanatoria" per la regolarizzazione della nuova distribuzione oltre che all'aggiornamento della scheda catastale.**



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496f408ac9f56e1ff83c02c81225e83e

TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE • COLMANO FABIO architetto C. T. U. n° 11428

L'unità immobiliare è ubicata al piano terreno ed è accessibile solamente dalla corte; infatti un'altra porta di accesso all'unità immobiliare che ancora figura nella scheda catastale (allegato 5) ed è visibile nelle fotografie riportate nell'allegato 1, che prospettava su vicolo Parravicini, è stata chiusa dall'interno mediante la realizzazione di una parete in cartongesso.

*3.3) BREVI CENNI SULLE PRINCIPALI FINITURE INTERNE ED ESTERNE:*

Il corpo di fabbrica si trova in buone condizioni di conservazione. Le facciate sono intonacate a civile per esterni; i tetto(anche questo in buone condizioni) è a falde con manto di copertura in laterizio.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che anche l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione/conservazione.

Dalla corte si accede direttamente ad un piccolo ingresso che disimpegna la zona giorno dalla zona notte. La zona giorno è costituita da un unico ampio locale nel quale sono distribuite le funzioni di cucina, della zona pranzo, e della zona soggiorno. Nel locale soggiorno sono presenti due finestre che si affacciano su vicolo Parravicini.

Dall'ingresso si accede al disimpegno notte che distribuisce a sua volta, le due camere da letto oltre il bagno. La prima camera da letto è dotata di una finestra, mentre la porta che costituiva originariamente un ingresso dalla Via Parravicini è stata chiusa a mezzo di una parete in cartongesso edificata solamente all'interno; infatti nel vicolo Parravicini è ancora presente la porta originaria (allegato 1). La seconda camera (Camera Matrimoniale), originariamente costituita da un unico locale, è stato oggetto di un intervento edificatorio di una parete in cartogesso per la realizzazione di uno spazio cabina armadio/ripostiglio. La Camera è dotata di finestra che si affaccia sulla corte mentre la "cabina armadio/ripostiglio" è dotata di una finestra che si affaccia su Vicolo Parravicini.

Il disimpegno notte distribuisce inoltre anche il bagno dotato di finestra che prospetta sulla corte. I sanitari installati sono: lavabo, vasca, WC, bidet.

Come si è detto, l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione. Sono stati sostituiti i pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, del disimpegno notte, delle camere da letto. In questi locali sono state posate piastrelle in ceramica di tipo corrente. Anche il bagno è stato oggetto di lavori di manutenzione quali sostituzione della pavimentazione e del rivestimento entrambi costituiti da piastrelle in ceramica di tipo corrente.

Le pareti, prevalentemente, sono con intonaco civile tinteggiato ed alcune di esse sono in cartongesso (parte del soggiorno; parete divisoria camera letto ripostiglio). Si osserva un diffuso fenomeno di umidità di risalita nelle pareti esterne e quelle portanti.

I serramenti esterni, realizzati in legno tinto noce, sono di buona qualità, e sono dotati di doppi vetri con vetrocamera. I serramenti interni sono costituiti da ante tamburate in noce tanganica di qualità corrente e i sistemi di oscuramento sono del tipo a persiana scorrevole sul Vicolo Parravicini e ad anta a battente sulla corte.

Nel corso dei lavori sono stati rifatti gli impianti: idrico sanitario; di riscaldamento; l'impianto elettrico.

L'impianto termico è del tipo autonomo con caldaietta murale collocata nel locale soggiorno; gli elementi riscaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa di tipo corrente mentre nel bagno è installato un radiatore del tipo " scalda salviette".

4) ***A riferire sullo stato di possesso dell' immobile...***

Con atto del Notaio Carmelo Sandore di Arcisate in data 24/7/2003 n. 8712/6530 rep, registrato a Varese il 25/7/2003 al n.653 trascritto a Milano 2 l'8 agosto 2003 al RPN 74434 RGN 124467 il



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49bf408ac9f58e1ff93c02c81225e83e

TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE • COLMANO FABIO architetto C. T. U. n° 11428

Signor Giacomo Rimi vendette l'immobile oggetto del presente procedimento.

Con verbale di separazione consensuale del tribunale di Milano in data 19/7/2011 trascritto a Milano 2 il 19/9/2011 al RGN 107953 RPN 65970

A seguito di interrogazione effettuata presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate (allegato 12) si è verificato che NON risultano in essere contratti di locazione quale "dante causa". La verifica è stata effettuata anche presso il competente Ufficio di Legnano nel quale si è rilevata l'esistenza di contratti nei quali compariva il nominativo dell'esecutato
L'appartamento di San Giorgio su Legnano oggetto del presente procedimento, risulta essere stabilmente occupato dall'esecutata

***5/6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente...***
Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano, elenco sintetico delle formalità (allegato 10) relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, in particolare risultano registrati i seguenti atti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/9/2012 – Registro Particolare 65970 - Registro Generale 107953- Pubblico ufficiale Tribunale Milano Repertorio 14835/2011 del 19/07/2011
ATTO TRA VIVI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI immobili siti in San Giorgio su legnano

- TRASCRIZIONE CONRO del 25/10/2012 – Registro particolare 71602 Registro Generale 105770 Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili siti in San Giorgio su Legnano

FORMALITA' E VINCOLI CONDOMINIALI
Il sottoscritto informa che non è stato possibile contattare alcun (eventuale) Amministratore di condominio in quanto presso lo stabile non era affissa nessuna targa e non era presente nessuna bacheca riportante eventuali avvisi condominiali. Inoltre dichiarato che lo stabile si autogestisce per quelle che sono le eventuali spese comuni.

**7) *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica...***
*7.1) Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967:* SI
L'immobile è inserito nel nucleo edilizio di antica formazione. Lo strumento urbanistico vigente è il PGT delibera n 3 del 13/1/2012 pubblicato sul BURL del 14/3/2012; Variante adottata con delibera n. 36 del 15/10/2013. Il comparto edilizio è inserito nella Zona A (Nucleo di antica formazione).

*7.2) Regolarità edilizia e catastale del bene: NO*
Dal confronto tra l'unico elemento disponibile costituito dalla scheda catastale, (allegato 5) e il rilievo (allegato 14) eseguito dal sottoscritto, presso l'unità immobiliare SI RILEVANO ALCUNE DIFFORMITA' e/o DIFFERENZE dell'assetto distributivo, in particolare determinate dall'eliminazione del locale ripostiglio per la realizzazione di un unico ampio locale di soggiorno; alla realizzazione di un locale ripostiglio nella camera da letto; della chiusura della porta di accesso da vicolo Parravicini.
Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è necessario procedere, a mezzo di una pratica edilizia "permesso di costruire in sanatoria" alla modifica dell'assetto distributivo come previsto



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496f408ec9f58e1f93c02c812254e93e

TRIBUNALE DI MILANO • ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE • COLMANO FABIO architetto C. F. n° 11428

dalla scheda catastale o in alternativa si deve procedere ad una nuova pratica edilizia per la verifica delle rispondenze alle normative ed ai regolamenti locali vigenti.
Per la regolarizzazione amministrativa si stimano le seguenti somme:

| | | |
|---|---|---|
| - sanzioni | € | 516,00 |
| -opere edili di demolizione e ripristino | € | 750,00 |
| -opere edili di edificazione e forniture serramento interno | € | 800,00 |
| -spese tecniche per pratica comunale e aggiornamento catastale | € | 1.500,00 |
| SOMMANO TOTALE SPESE oltre oneri e iva di legge | € | 3.566,00 |

***8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:...***
8.1) APE: L'unità immobiliare risultava non censita al catasto energetico. Il CTU ha provveduto quindi ad incaricare il Certificatore energetico che ha redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica (allegato 13) dal quale si rileva che l'immobile risulta essere in classe energetica G con un valore di 271,28 kWh/mqa.
8.2) Impianti: lo scrivente informa che non è stato possibile reperire idonea documentazione per la verifica delle certificazioni degli impianti di cui al DM 37/2008

***9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato***
Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata e sui siti WEB oltre che , attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2013", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio- OMI, 2° semestre 2013, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.
Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile, oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.
In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" è quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".
Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.
A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici (allegato 13) che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco; preso atto degli elementi e i dati raccolti; effettuati gli opportuni confronti con i dati rilevati dagli operatori del settore oltre che con i dati pubblicati sui sopracitati bollettini del settore immobiliare; tenuto conto dell'attuale condizione di difficoltà di vendita del settore immobiliare, considerata la consistenza commerciale della porzione immobiliare in oggetto i cui valori riferiti alle superfici valutate in metri quadrati equivalenti sono riportati nella tabella che segue; valutati i prezzi di mercato immobiliare in zona per unità immobiliari simili in buono stato di



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496f408ac9f58e1f93c02c81225e63e

conservazione, valutato lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia oltre che del comparto edilizio (parti comuni) nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima; applicati i relativi coefficienti di correzione, assegna il valore di €/mqe 950,00 (novecentocinquanta/00) per le superfici ad uso abitativo.

| Destinazione funzionale dei locali dell'unità immobiliare | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di confronto | Superficie equivalente (mqe) |
|---|---|---|---|
| Sommatoria locali ad uso residenziale | 90,18 | 1,00 | 90,18 |

**10)** ***Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.***

Tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare oltre che dello stabile e dell'intero comparto edilizio, illustrato nell'elaborato fotografico (allegato 1); considerato il contesto urbano in cui è inserito il complesso residenziale, il sottoscritto Tecnico incaricato, riporta le seguenti valutazioni conclusive:

*APPARTAMENTO AL PINO TERRENO*

- **IMMOBILE LIBERO** - stima del valore complessivo dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova considerato libero in € 85.600,00 (ottantacinquemilaseicento/00);
- **IMMOBILE OCCUPATO** – A seguito di interrogazioni effettuate all'Agenzie delle Entrate si riferisce circa I NON ESISTENZA di contratti di locazione registrati quali danti causa.

Nell'eventuale possibilità che l'immobile dovesse risultare occupato, il sottoscritto esperto incaricato, sulla base delle usuali metodologie di calcolo, riduce il valore dell'immobile del 25% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero e stima pertanto il valore dell'unità immobiliare considerata occupata in: € 64.200,00 (sessantaquattomiladuecento/00)

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione confidando di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Milano 03 aprile 2014

L'esperto
Arch. COLMANO FABIO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
COLMANO FABIO
architetto
4604

**11) ALLEGATI:**

1. elaborato rilievo fotografico
2. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Visura storica per immobile relativamente ai sub 701-704
4. Visura storica per immobile relativamente ai sub 2-4
5. Scheda planimetria catastale appartamento
6. Estratto di mappa catastale
7. Rogito acquisto appartamento
8. Certificato relazione notarile Dott. Candore Carmelo
9. Atto di Pignoramento
10. Ag del territorio Ispezione ipotecaria e nota di trascrizione
11. Comune di San Giorgio su Legnano Accesso atti di fabbrica e pratiche edilizie
12. Agenzia delle Entrate verifica esistenza contratti di locazione
13. APE attestato di prestazione energetica registrato in data 28/3/2014
14. Elaborato planimetrico – rilievo del CTU

Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496f408ac9f56e1ff93c02c81225e93e