TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
R.G.E. 5/11
per cespiti ubicati nel comune di Cerro Maggiore (MI)

promosso da :

BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l.

contro

G.E. Dott.ssa Boroni

C.T.U. dott. ing. Mario Abrate

oooooooooooooooo

Il sottoscritto dott. ing. Mario Alberto Abrate con studio in Milano in Piazza C. Donegani, 1, tel. 02-66711291 , fax 02-36537902, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale (ruolo n. 8.574), essendo stato nominato con ordinanza dal G.E. dott.ssa Boroni , Consulente Tecnico d'Ufficio per la vertenza indicata in epigrafe

premesso che

- il sottoscritto in data 20 settembre 2011 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito fuori udienza e il G.E. dott.ssa Terni, in sostituzione della dott.ssa Boroni, gli ha sottoposto 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, ed a acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore.

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

1.Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile,

2. Ad identificare il /i bene 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 comproprietari9 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 del /i bene/i

4.. A riferire sullo stato di possesso degli immobili/e, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene , che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità e 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 o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.
Indichi i costo a ciò necessari;

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/dei bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.
Ove constati l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 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 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 alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato conil decreto 7 aprile 2008;
b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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 un foglio separato;

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

c) fotografie interne ed esterne del/dei bene/i nonché la relativa planimetria;

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

e) depositi , oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in versione Winword versione almeno '96)

PROVVEDA, *almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e a inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/ai debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica.*

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

AVVERTA *il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile*

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

- in data 21 settembre 2011 con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, è stato, dal sottoscritto, comunicato al sig. e al creditore procedente BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l. tramite il proprio legale Avv. Giorgio Albé, la data del 11 ottobre 2012 proposta per la visita dell'immobile oggetto del pignoramento.
- il debitore non ha ritirato la raccomandata
- essendo stato negato al sottoscritto l'accesso all'immobile pignorato, nell'udienza del 1.12.2011 il Giudice dell'esecuzione ha sostituito il debitore come custode affidando l'incarico alla SIVAG;
- la visita all'appartamento è avvenuta in data 21 febbraio 2012.

tutto ciò premesso il sottoscritto redige la presente relazione .

Operazioni dell'esperto

Il sottoscritto, onde procedere alla valutazione ed al reperimento della documentazione, ha effettuato le seguenti operazioni:

- *sopralluogo presso l'unità immobiliare per poter eseguire il rilievo della superficie commerciale e per definire le caratteristiche tecniche, tecnologiche ed architettoniche, nonché l'ubicazione.*
- *sopralluoghi nelle zone limitrofe e presso gli istituti immobiliari e finanziari per stabilire il valore commerciale unitamente a ricerche di mercato comparative per stabilirne il giusto prezzo ;*
- *ispezione e richiesta presso il N.C.E.U. di Milano per il reperimento della documentazione catastale mancante per la verifica e la trascrizione dei dati ;*
- *ispezione e richiesta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Milano – Circoscrizione di Milano 2 per ispezione ordinaria*
- *disamina dei fascicoli di causa per la trascrizione del ventennale ipocatastale e ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano .*

ed espone , qui di seguito, i risultati delle proprie indagini.

Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17 gennaio 2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai n.ri 3812/2111 a favore di

Descrizione del bene pignorato

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è la seguente:
Bene immobile sito in Comune di Cerro Maggiore nel complesso condominiale compreso tra le vie San Clemente, Turati e Saffi denominato " Residenza le Fontane" e precisamente nel Fabbricato 7 porzione costituita da un appartamento di due locali e servizi al piano quinto con annesso un ripostiglio a piano interrato, denunziato al Catasto Fabbricati con scheda registrata a Milano il 15 dicembre 1969 al numero 2407 ed allibrato dallo stesso ufficio al foglio 3 , mappale 511, subalterno 43, piani quinto e sotterraneo primo, categoria A/3, vani 4 , R.C. 278,89 €.

Coerenze dell'appartamento: a nord est corridoio comune ed appartamento al mappale 511/42; a sud est e sud ovest cortile comune; a nord ovest vano scala e corridoio comuni.

Coerenze del ripostiglio: a nord est ripostiglio al mappale 511/42; a sud est cortile comune; a sud ovest ripostiglio al mappale 511/44; a nord ovest corridoio comune.

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

Dati Catastali

L'immobile oggetto del pignoramento, all'Agenzia del Territorio, secondo gli atti informatizzati dall'impianto meccanografico nell'Ufficio Provinciale di Milano, in data 19/07/2011, era la seguente ,:

F.G. 3, mappale 511, sub. 43, Cat.A/3, Cl.3, vani 4, R.C.€ 278,89 dopo variazione del quadro tariffario del 01/01/1992., via Circonvallazione n. 7 piano 5 – S1. .

Intestato a:

Proprietà per 1/1

Ventennale storico: Atti di provenienza con trascrizioni

Nel ventennio anteriore all'iscrizione del pignoramento

- Al ventennio l'immobile in oggetto risultava di proprietà dei sigg, nato per la quota di ½ ciascuno, ad essi pervenuta come segue:

  - alla , per la quota di ½ (un mezzo), in forza di atto di compravendita in data 31 ottobre 1973 n. 81646 di repertorio del notaio dottor Andrea Fugazzola, Notaio in Legnano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24 novembre 1973 ai nn. 54361/46052;
  - al sig. , per la quota di ½ (un mezzo), per successione legittima in morte del signor COLOMBO GIANFRANCO , nato a Rescaldina (MI) il 29 agosto 1934 e deceduto a Rescaldina l'8 dicembre 1975, previa rinuncia all'eredità da parte del coniuge, signora

  La relativa denuncia di successione , registrata a Legnano l'8 giugno 1976 al n. 84 Vol. 137, è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 22 luglio 1976 ai nn. 31649/26557.

- Con atto di compravendita autenticato dal notaio Davide Carugati di Legnano in data 13 gennaio 1994, Repertorio n. 14159 , trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 9 febbraio 1994 ai nn.10280/7466, i sigg
  hanno acquistato l'immobile in oggetto in regime di comunione legale dei beni..

- Con atto di compravendita in data 25 marzo 2009, Repertorio n. 62612/9173 , a rogito del notaio Franco Rossi di Parabiago (MI), trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31 marzo 2009 ai nn.39250/24701, l'unità immobiliare in oggetto veniva acquistata dal sig.

Ventennale storico : Iscrizioni

Nel ventennio anteriore all'iscrizione del pignoramento , l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, tutte eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 31 marzo 2009 ai n.ri 39251/6983 per la somma di Euro 195.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 130.000,00 da restituire in anni 30 a favore a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Milano, piazza Meda 4, cod. fisc. 00715120150 e contro O in forza di atto del notaio Franco Rossi di Legnano di Parabiago (MI) del 25 marzo 2009 , Rep. 62613/9174

- Pignoramento immobiliare , di cui alla procedura in oggetto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 17 gennaio 2011 ai nn. 3812/2111, a favore di favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Milano, piazza Meda 4, cod. fisc. 00715120150 e contro .

Incompletezze nella documentazione

L'immobile risulta comunque identificato e la documentazione agli atti e allegata alla presente è completa.

Disponibilità del bene

L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal proprietario sig. KHALIL Emad e dalla sua famiglia.

Regolarità edilizia

Ai sensi dell' articolo 4 della Legge 4.1.1968 n.ro 15, dichiaro che la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.
L'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerro Maggiore ha permesso di reperite tutti gli elementi utili per attestare la regolarità edilizia dell'immobile..
Ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive azioni, modifiche ed integrazioni e ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, e dagli accertamenti effettuati è stato rilevato che il fabbricato, cui la detta unità è porzione, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali si sarebbe dovuto richiedere licenza o concessione

Descrizione della zona

L'immobile da valutare, è ubicato in via San Clemente , nella zona est del comune di Cerro Maggiore ad alta densità abitativa.
Nella via, a unico senso di marcia, è possibile parcheggiare su un solo lato, tuttavia la disponibilità dei parcheggi pare sufficiente a soddisfare tutte le esigenze.
La zona , cui appartiene l'immobile è di tipo essenzialmente residenziale ed è completamente sviluppata ed urbanizzata essendo dotata di tutti i servizi e i negozi necessari.

Descrizione dell'immobile

L'immobile fa parte di un complesso formato da sette edifici di otto o nove piani costruiti attorno a un giardino condominiale centrale cui si accede direttamente dalla via San Clemente
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova nel fabbricato indicato con il numero 7, sulla destra del giardino ed è dotato di impianto ascensore e di servizio di portineria comune a tutti i fabbricati posto all'ingresso sulla via San Clemente.
La struttura degli immobili è in calcestruzzo armato a travi e pilastri, con solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio, le facciate si trovano in buone condizioni di manutenzione.

Cancellata e ingresso da via S. Clemente

Immobile F . L'appartamento oggetto della presente perizia è indicato dalla freccia

Descrizione dell'interno dell'unità immobiliare

La descrizione dell'unità immobiliare è frutto della visita effettuata, dal sottoscritto,il giorno 21 febbraio 2012 alle ore 10,00 alla presenza del sig. proprietario dell'appartamento e del sig. Lo Parco della SIVAG.

L'unità immobiliare , oggetto della presente perizia, ad uso abitazione si trova al quinto piano dell'immobile descritto e si sviluppa su una superficie di circa 65,00 mq ed è costituita a partire dall'ingresso da un disimpegno che da accesso alla camera da letto , da un corridoio sul quale si affacciano di seguito il locale bagno, la cucina e il soggiorno dal quale si accede ad un balcone ad angolo

La cucina , completamente attrezzata con mobili a parete con tutti gli apparecchi necessari ,ha le pareti rivestite nella zona cottura e lavaggio ed è pavimentata con piastrelle di ceramica colore azzurro .

Il bagno occupa un locale con una superficie netta di mq. 4,50 mq con vasca , water e lavabo .Il pavimento è in piastrelle di ceramica mentre i tavolati sul perimetro sono rivestiti con il medesimo tipo di piastrelle per una altezza di mt. 2,20.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono tranne che per la cucina e il bagno in "palladiana" di marmo , i soffitti sono finiti a gesso come le pareti in parte tappezzate con carta.

I serramenti esterni sono in alluminio a taglio termico e vetri termici con cassonetti pure in alluminio , tapparelle in plastica e zanzariere. Le porte interne sono in legno a disegno in parte vetrate . L' ingresso è dotato di portoncino blindato con serratura di sicurezza.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento in quanto, pur essendo dotato di impianto di distribuzione con radiatori in ghisa, la caldaia dell'impianto centralizzato che originariamente forniva il fluido riscaldante è stata disinstallata per dare la possibilità ai condomini di realizzare impianti autonomi . L'appartamento in oggetto è rimasto così privo di riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scalda acqua a gas metano.

Gli impianti a gas ed elettrico sono a norma e dotati di Certificati di Conformità.

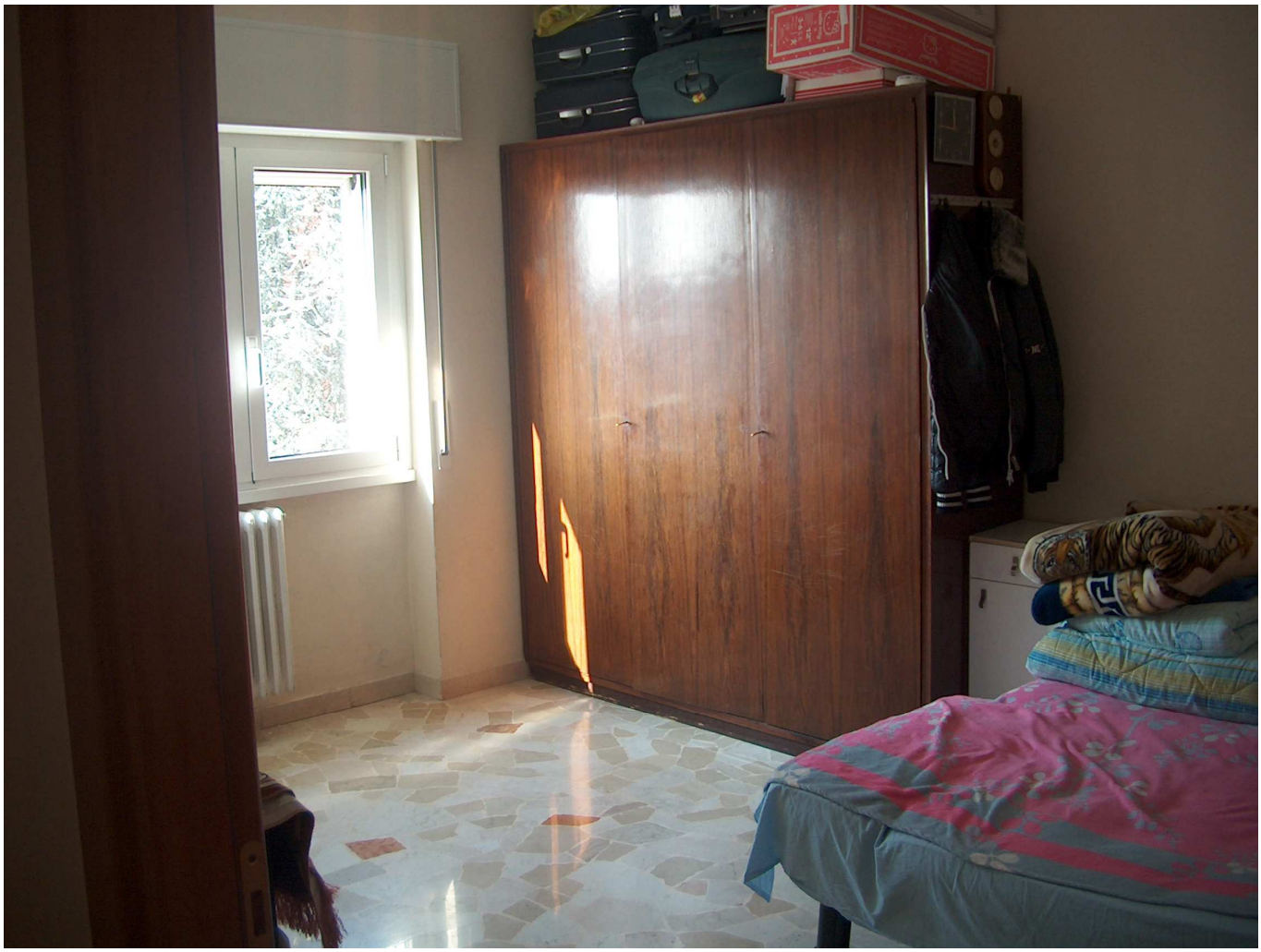
Lo stato di conservazione dell'appartamento è molto buono per cui l'immobile non necessita di alcuna opera di manutenzione

La cantina al sotterraneo è in vano proprio di dimensioni 1,30x3,45 con pareti in intonaco e pavimento in cemento ed è chiusa da una porta in lamiera stampata.

Soggiorno

Balcone su via S. Clemente

Balcone verso il giardino condominiale



Camera da letto

Cucina arredata

Locale bagno

Cantina e corridoio cantine

Formalità , vincoli ed oneri , anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano trascrizioni di formalità , vincoli o oneri ad eccezione di quelli sopra descritti.

Formalità , vincoli ed oneri , anche di natura condominiale, gravanti sul bene (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalla documentazione in atti risulta che attualmente sugli immobili sopradescritti esistono le seguenti formalità pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta in data 31 marzo 2009 ai n.ri 39251/6983 per la somma di Euro 195.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 130.000,00 da restituire in anni 30 a favore a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Milano, piazza Meda 4, cod. fisc. 00715120150 e contro . [illegible]) in forza di atto del notaio Franco Rossi di Legnano di Parabiago (MI) del 25 marzo 2009 , Rep. 62613/9174

- Pignoramento immobiliare , di cui alla procedura in oggetto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 17 gennaio 2011 ai nn. 3812/2111, a favore di favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Milano, piazza Meda 4, cod. fisc. 00715120150 e

I costi necessari per la cancellazione delle formalità sopraddette sono i seguenti:

- ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo: con il sistema automatico, previsto dalla Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (cosiddetta Legge Bersani), sarà sufficiente che la banca comunichi l'avvenuta estinzione del mutuo ai competenti uffici senza spese notarili o erariali.
- pignoramento immobiliare : tassa fissa di € 262,00

Il costo per la cancellazione delle sopraelencate formalità è di circa 300,00 € per diritti, bolli, ecc, escluse eventuali competenze professionali.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e segnalazione di eventuali difformità urbanistiche e catastali.

- **Provvedimenti autorizzativi edilizi**

Il fabbricato in cui ritrovano le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza di approvazione del progetto in data 23.02.1963 rilasciata al costruttore dell'immobile Immobiliare Italia dal Sindaco del Comune di Cerro Maggiore (MI) come da allegato.

- **Dichiarazione di agibilità**

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata per i sette fabbricati ad uso abitazione e negozi di proprietà della s.a.s. Immobiliare Cerro Maggiore, siti in Cerro Maggiore via Saffi-S. Clemente mapp. 285 (già 821) composta da 667 vani utili , 277 vani accessori, 20 negozi, 20 vani servizi per detti , altri 277 vani rustici i data 15 gennaio 1969 dal Sindaco di Cerro Maggiore (vedi allegato)

- **Conformità delle opere**

La costruzione è stata realizzata in conformità al progetto approvato .

Esistenza di opere abusive con pronuncia sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 72/94 e sui relativi costi.

La visita effettuata non ha messo in evidenza difformità urbanistiche e modifiche interne all'unità immobiliare.

Notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e all'art. 46 del D.L.vo 378/01, accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene con indicazione dell'eventuale sanabilità degli abusi e dei relativi costi per la sanatoria medesima.

Ai sensi dell' articolo 4 della Legge 4.1.1968 n.ro 15, dichiaro che la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

La regolarità urbanistica del bene è attestata dal Nulla Osta per l'esecuzione e del Certificato di abitabilità sopra citati e allegati alla presente relazione.

Indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze

del 19/02/2007 (G.U. 26.02.2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

Essendo l'unità immobiliare ,oggetto della presente perizia di stima, sprovvista di impianto di riscaldamento, a norma della Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 8747 del 22 dicembre 2008 sull'Efficienza Energetica degli stabili , all'art. 9, comma 2, lettera (g, è esclusa l'applicazione dell' obbligo di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Infatti non è in nessun modo possibile calcolare la prestazione energetica. quando l'edificio o la singola unità immobiliare è privo , come nel caso in esame, dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o del riscaldamento dell'edificio.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

Impianto elettrico : la Certificazione di Conformità è stata rilasciata il 27.06.2011 dalla ditta J Impianti Di Dareisa con sede in Via Sant'Elembardo, 2 20126 Milano, P.IVA 05163790966 , iscritta alla'Albo delle Imprese della Camera di Commercio di Milano al n. 1800486 e all'Albo delle imprese della Provincia di Milano al n. 392311.

Impianto gas: la Certificazione di Conformità è stata rilasciata il 27.06.2011 dalla ditta Yussef Yussef e C. con sede in Via dei Partigiani, 107 - 20092 Cinisello Balsamo (MI), P.IVA 04792530968 , iscritta alla'Albo delle Imprese della Camera di Commercio di Milano al n. 1773458 e all'Albo delle imprese della Provincia di Milano al n. 417470.

Indicazione del valore dell'immobile

Metodologia di stima

Onde giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato, ovvero del più probabile prezzo di alienazione, anche alla luce di quanto esposto ai paragrafi precedenti, si è proceduto con due differenti metodi di stima: quello così detto sintetico o metodo di valutazione per unità di superficie, tenendo però conto di tutti i coefficienti correttivi del caso che considerano l'età , le condizioni dell'edificio e dell' appartamento da periziare e la sua regolarità edilizia e quello reddituale che considera il valore degli affitti attualmente applicati nella zona per appartamenti dello stesso tipo..

La superficie lorda commerciale è determinata applicando i seguenti coefficienti.

- 0,50 per le murature confinanti con altre unità immobiliari
- 1,00 per le murature esterne
- 0,30 per i balconi

Superficie dell'unità immobiliare

In occasione del sopralluogo del 21 febbraio 2012 le superfici interne nette e le altezze dei locali sono le seguenti:

-	Soggiorno	16,25 mq	h = 2,90 m
-	Camera da letto	14,45 mq	h = 2,90 m
-	Disimpegno	1,82 mq	h = 2,90 m
-	Bagno	4,50 mq	h = 2,90 m
-	Cucina	9,37 mq	h = 2,90 m
-	Corridio	4,62 mq	h = 2,90 m
-	Balcone	14,25 mq	
-	Cantina	4,48 mq	h = 2,67 m

Considerando 1/3 la superficie del balcone e al 25% quella della cantina si può concludere che la superficie totale netta calpestabile è pari a 56,83 mq .

La superficie lorda vendibile comprensiva dello spessore dei muri esterni e dell'ingombro dei tavolati interni è pari a **64,48 mq**

. Dette superfici sono solamente funzionali alla valutazione delle unità immobiliari in quanto il valore indicato in seguito deve intendersi come a corpo e non a misura.

Valutazione dell'immobile

Stima a valore di mercato

Le quotazioni di vendita per stabili ad uso abitativo, a Cerro Maggiore , recentemente ristrutturati e in buono stato di conservazione e in posizioni analoghe , rilevate e pubblicate dal Bollettino del Mercato Immobiliare di Milano e Provincia, per l'anno 2011, pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il F.I.M.A.A. e le informazioni raccolte presso agenzie immobiliari della zona, sono attualmente pari a €/mq 1.800,00 .

A questo valore occorre applicare alcuni coefficienti correttivi che tengano conto dell'età , della qualità e del contesto in cui si trova attualmente lo stabile , della categoria e della classe catastale che sono stati individuati nell'80% del valore a nuovo.

Il prezzo al metro quadrato è quindi pari a 1.800,00 €/mq x 0,80 = 1.440,00 €/mq

Il più probabile valore di mercato dell'immobile libero comprensivo della cantina è quindi pari a

64,48 mq x 1.440,00 €/mq = 92.851,00 €

In totale quindi il più probabile valore degli immobili pignorati è di € 92.850,00

Nel caso in cui gli immobili venissero venduti occupati da persone o cose, la quotazione di mercato sconterebbe un ribasso, dovuto al venire meno dell'immediata disponibilità, del 20%.

In questo caso il più probabile valore di mercato dell' appartamento e della cantina è pari a

92.850,00 € - 20% = **74.280,00 €**

Stima reddituale

Allo stesso risultato si giunge applicando il metodo reddituale che considera una richiesta media per locazioni in appartamenti simili in zone omogenee pari a circa 65,00 €/mq valutato sulla superficie netta dell'appartamento, con un tasso lordo di capitalizzazione del 4,00% infatti

56,83 mq x 65,00 €/mqx100/4 = 92.348,75 €

Conclusione

Si stima pertanto che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare così come sopra individuata e descritta, nello stato di fatto in cui si trova sia di **92.850,00**€,se libera e di **74.280,00** €,se occupata.

Corre l'obbligo di precisare che il valore sopra individuato non rappresenta necessariamente l'effettivo prezzo di compravendita, essendo quest'ultimo il risultato di trattative dipendenti dalle parti, ma rappresenta ,come detto, il più probabile valore al momento della redazione della perizia.

Con la presente relazione che si compone di 22 pagine dattiloscritte e di n. 8 allegati, il sottoscritto ing. Mario Abrate, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria e nel contempo il CTU ha provveduto ad inviare al creditore procedente e al debitore a mezzo servizio postale una copia della presente perizia.

Milano, lì 24 febbraio 2012

Dott. Ing. Mario Abrate

Allegati

- Elenco delle trascrizioni , dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie
- Visure catastali
- Pianta catastale
- Nulla osta a costruire
- Cerificato di abitabilità
- Ricevute raccomandate A/R al Creditore e al Debitore per l' inizio Operazioni Peritali
- Ricevute raccomandate A/R inoltro della presente perizia al Creditore e al Debitore
- Copia su supporto informatico