

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura R.G.E. n° 3637/2011**

**G.E. Dott. ssa M. Stella Cogliandolo**

Creditore Procedente: **Banca Popolare di Milano Scarl**

Debitore Esecutato: 

**RELAZIONE DI STIMA**

**Piena proprietà di Appartamento sito in Via Fiume 28/B, Limbiate (MB)**

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 nella procedura in epigrafe per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali in data 23.03.2012, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 17.04.2012 innanzi al Giudice Dott.ssa M. stella Cogliandolo, con termine per il deposito della relazione sino a 45 giorni prima dell'udienza delle parti fissata per il giorno 02.10.2012 (deposito entro il 16.08.2012), avviava le operazioni peritali.



### Quesito

*“ **Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.*

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

- 1) *Ad avvertire 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 mortis causa non trascritti;*
- 3) *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, 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 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 (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...)*
- 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, 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 n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della*



concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

- 8) 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 regionale n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009 predisponendola ove mancante, autorizzando l'esperto ad avvalersi di un ausiliario;;
  - 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 valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**Alleghi** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne dell'i beni, 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 formato 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 ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e agli debitori, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

**Avverta** il creditore procedente in caso 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"



**Appartamento in Limbiate (MB) – Via Fiume n. 28/B**

**Relazione peritale**

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, la scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo 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.

La sottoscritta provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Limbiate, dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano.

Successivamente, in data 17 maggio 2012, come da raccomandata RR1 e lettera per posta ordinaria inviata al debitore, 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.

(si allega verbale di sopralluogo e avvisi di sopralluogo sub "A").

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. alla scrivente, con la tecnica della puntuazione per agevolare la lettura, si precisa quanto segue:

**1)AVVERTIRE QUESTO GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE,.....:**

L'immobile è stato visionato, come da Verbale di sopralluogo allegato sub "A".

Al momento del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] core esecutato, che dimora nell'appartamento.

(si segnala che la raccomandata è tornata indietro, non ritirata per "compiute giacenza").



**2) IDENTIFICARE IL/LE BENE/LE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....:**

**2.1) – QUOTA E DIRITTO:**

1000/1000 della Piena Proprietà del bene oggetto della presente.

**2.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare, posta in Comune di Limbiate (MB) – Via Fiume 28/B - attualmente censita al N.C.E.U. di Limbiate con i seguenti identificativi:

**Appartamento con cantina:** Fg. 14 - Particella 100 - Sub. 701 – P. 5/S1– cat. A/3 - cl. 4 – Consistenza 6 vani - R.c. Euro 449,32 – Via Fiume n.28/B - Intestato a [REDACTED] per la piena proprietà.

**Coerenze dell'appartamento:** proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi.

**Coerenze della cantina:** proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

**Osservazioni all'identificazione catastale:**

- L'immobile in oggetto deriva dalla fusione delle unità originariamente censite ai subalterni 22 e 23 in forza di scheda di variazione presentata presso l'Agenzia del territorio di Milano in data 28.06.2004 n. MI0437315 di protocollo. Variazione presentata a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Limbiate in data 3 giugno 1986 al n. 62/86 per modifiche interne e fusione/frazionamento.

(scheda, visura catastale ed estratto di mappa allegati sub "C")

**2.3) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:**

- **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 13.09.2011, promosso da "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a R.L." trascritto in data 03.11.2011 ai nn. 125254/76583 con il quale veniva sottoposto a pignoramento il seguente immobile, per la piena proprietà, del debitore esecutato sig.

[REDACTED]  
- In Comune di Limbiate (MB) – Via Fiume 28/B:

**Abitazione di tipo economico:** Fg. 14 - Particella 100 - Sub. 701 - cat. A/3

– consistenza 6 vani – Piano 1/S1



(Nota di trascrizione allegata sub "B")

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

**2.2) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:**

- La proprietà dell'immobile è pervenuta al sig. [REDACTED] compravendita dai [REDACTED] con atto in data 20.07.2004 repertorio n. 209208/18318 a rogito dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Milano 2 in data 23.07.2004 ai nn. 109789/56077.

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e delle parti comuni dell'intero fabbricato.

Osservazioni all'atto di provenienza: nulla

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

(atto di provenienza richiesto dalla sottoscritta all'Archivio Notarile Distrettuale di Milano allegato sub "B").

- Ai Sigg. [REDACTED] è pervenuto come segue:

- Unità sub. 22: Atto di assegnazione in data 30.05.1968 n.1802 di rep. a rogito dott. Guido Roveda Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Milano in data 24.06.1968 ai nn, 26854/20198;
- Unità sub. 23 per compravendita con atto in data 05.03.1987 repertorio n. 22384 a rogito dott. Emma Elefante Notaio in Nova Milanese.

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

**3.1) Ubicazione dell'immobile:**

La proprietà pignorata è compresa in un edificio ubicato a Limbiate, in zona semicentrale, nei pressi del Comune di Limbiate e nelle immediate vicinanze di Viale dei Mille, zona caratterizzata da una medio/bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile e popolare. L'area si trova nelle vicinanze della stazione FNM di Varedo ed è servita da mezzi di trasporto pubblico che la collegano con il capoluogo lombardo (Autobus Milano-Limbiate) e ciò consente un agevole collegamento con Milano.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e



secondari con presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio nelle vicinanze.

L'edificio fa parte di un complesso condominiale recintato composto da 4 edifici. Ogni edificio ha il proprio accesso da cancello pedonale posto sulla Via Fiume. L'accesso carraio comune avviene sempre sulla Via Fiume. L'immobile oggetto della presente si trova nell'edificio fronte strada identificato come civico 28/B, di 7 piani fuori terra compreso il piano sottotetto, oltre il piano interrato.

Tutto il complesso, risalente agli anni '60, è di aspetto architettonico moderno, con finiture di tipo civile.

### **3.2) Descrizione sommaria e consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200 (conforme agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia del 3 giugno 1986 n. 62/86 per modifiche interne e fusione/frazionamento richiesta dalla sottoscritta al Comune di Limbiate ed allegata sub C) verificata anche tramite alcune misurazioni durante il sopralluogo eseguito dalla scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato a meno di modeste modifiche interne consistenti nella rimozione della porta e della porzione di tavolato di separazione tra il disimpegno e il locale soggiorno e della formazione di una porzione di tavolato con porta di separazione del disimpegno zona notte (camera matrimoniale e bagno)

Il futuro acquirente potrà presentare, per dette modifiche, una richiesta di Permesso di Costruire (ex Autorizzazione Edilizia) ai sensi dell'art. 33 della legge regionale 12/05 a Sanatoria presso gli organi competenti e relativa nuova scheda catastale per aggiornare le modifiche interne. Tale documentazione, compresa parcella professionale di un tecnico abilitato, ha un costo indicativo di Euro 3/3.500,00.

In ogni caso tutto ciò non costituisce formalità pregiudizievole alla vendita.

### **APPARTAMENTO con cantina:**

E' posto al piano 5° piano del fabbricato con unica esposizione ad est sul cortile interno ed è composto da: disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (composto da lavabo, vaso, bidet, vasca, attacco per lavatrice), una camera matrimoniale, una camera singola, due balconi a cui si accede dal soggiorno e dalla camera matrimoniale oltre a vano



cantina posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso da vano scale condominiale. La superficie "lorda commerciale" dell'unità è di circa 73 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, cantina 1/3).

TABELLA RIASSUNTIVA			
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente
appartamento	69,00	100%	69,00
balcone	6,00	33%	1,98
cantina	6,00	33%	1,98
<b>TOTALE</b>			<b>72,96</b>

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

Internamente l'unità immobiliare, che si presenta ristrutturata nelle finiture e negli impianti successivamente all'epoca della costruzione del palazzo, ha pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali dim. 30 x 30 cm., ad eccezione del bagno che ha pavimenti in piastrelle dim. 20 x 20 cm.

Le pareti dei locali sono intonacate e verniciate a civile, ad eccezione di quelle bagno che hanno rivestimento in piastrelle sino ad h. 2.10 mt circa e di quelle della cucina che hanno rivestimento in piastrelle dim. 10x10 cm. sino ad h. 2.10 mt. circa.

I plafoni sono intonacati e verniciati a civile.

I serramenti delle finestre sono in legno verniciati col. bianco con vetri singoli e tapparelle in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato ad un battente ad esclusione della porta della cucina che è in legno tamburato del tipo scorrevole interno muro.

La porta di primo ingresso è del tipo blindato pannellata in legno.

L'impianto elettrico è costituito da conduttori sottotraccia a norma.

L'impianto di riscaldamento, ad elementi radianti (caloriferi) è condominiale; la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso l'utilizzo di una caldaia a gas posta in un pensile in cucina.

L'unità internamente si presenta in medio/buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti.



La cantina è posta al piano seminterrato a cui si accede da vano scale condominiale, ha pavimenti in battuto di cemento, portoncino in ferro. All'interno del vano cantina corre una tubatura condominiale.

Esternamente l'aspetto architettonico dell'edificio è semplice. Le facciate hanno rivestimento parte in intonaco, parte in mattoncini a vista posati verticalmente a giunti sfalsati.

I balconi sono del tipo sporgente, con parapetto in bacchette di ferro a disegno semplice con inserti in vetro smerigliato.

L'ingresso è costituito da un portoncino in vetro con struttura in alluminio.

L'atrio di ingresso e il vano scale hanno pareti intonacate e verniciate e pavimenti in marmo.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato non è dotato di servizio di portineria. (fotografie allegate sub D)

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del complesso può essere considerato sufficiente, con tuttavia un insufficiente grado di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate e i balconi che presentano porzioni di intonaco ammalorati e in fase di distacco.

#### **4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

La proprietà pignorata alla data del sopralluogo è risultata occupata dal debitore esecutato  dimora e pertanto Non opponibile alla procedura.

#### **5/6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE[...]; 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 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II., alla data del 22.07.2012, si rileva quanto segue:

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

- Trascrizione in data 03.11.2011 ai nn. 125254/76583 relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.09.2011, promosso da "Banca



Popolare di Milano Soc. Coop. A RL" (con sede in Milano C.F. 00715120150) con il quale veniva sottoposto a pignoramento l'immobile oggetto della presente relazione, per **la piena proprietà** del debitore esecutato Sig. [REDACTED] un credito ammontante ad Euro 139.433,28 oltre interessi e spese.

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 23.07.2004 ai nn. 109790/25860 relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo**, costituita con atto in data 20.07.2004 rep. N. 209209/18319 a rogito dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A RL (con sede in Milano C.F. 00715120150) a carico de [REDACTED] [REDACTED] la somma Complessiva di Euro 250.000,00 di cui Euro 125.000,00 per Capitale, durata 30 anni, gravante sull'immobile oggetto della presente perizia.

Al quadro D della nota di trascrizione si precisa che all'Atto è intervenuto il [REDACTED] amente nella sua veste di fidejussore.

Dovrà pertanto essere eseguita la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria dai pubblici registri. I costi di tale prestazione professionale svolte da un notaio regolarmente iscritto al proprio ordine professionale, in relazione al valore dell'immobile, sono compresi indicativamente per ogni cancellazione tra 600,00 e 1.000,00 Euro/cad + IVA da dedurre dalla stima finale. (visure conservatoria RR.II. allegate sub C)

**Osservazioni alla documentazione allegata agli atti di causa:**

Nel Certificato Notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma dott. Alfonso Ajello Notaio in Milano viene indicato erroneamente a pag. 2, nella Storia Ipotecaria, la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  del debitore esecutato, invece che la quota di  $\frac{1}{1}$ .

Inoltre a pagina 3 viene erroneamente riportato il n. di ruolo particolare della trascrizione del pignoramento, come n. 76853, invece che 76583.

PENDENZE CONDOMINIALI:

L'amministratore di condominio, dott.ssa [REDACTED] ha inviato alla scrivente le pendenze condominiali del debitore per gli ultimi due anni, ammontanti ad Euro 10.260,11



ed ha inoltre comunicato alla sottoscritta che Il Condominio di Via Fiume 28/B Limbiate ha promosso ricorso per Decreto Ingiuntivo ancora pendente avanti il Tribunale di Milano al numero 21315/2012 di RG.

(si allega alla presente sub C mail di richiesta inviata all'amministratore, mail di risposta dell'amministratore e scheda relativa alle pendenze condominiali del debitore)

## **7) VERIFICA EDILIZIA**

### **7.1) Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO**

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

- Il fabbricato è stato costruito a seguito di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Limbiate in data 15.09.1965 n. 6456 con Abitabilità rilasciata in data 12.12.1966 n. 22688

(Nulla Osta con relativi disegni del piano 5° e del piano cantinato e Certificato Abitabilità richiesti dalla scrivente al Comune di Limbiate ed allegati sub "C")

- Successivamente per l'appartamento oggetto della presente è stata rilasciata dal Comune di Limbiate Concessione Edilizia in data 03.06.1988 N. 62/86 per modifiche interne e fusione/frazionamento.

(Concessione Edilizia con relativo disegno richiesta dalla scrivente al Comune di Limbiate ed allegata sub C)

### **7.3) Regolarità edilizia del bene:**

Rispetto alla scheda catastale (conforme ai disegni relativi alla Concessione Edilizia del 1988) sono state apportate, come precedentemente esposto, modeste modifiche interne consistenti nella rimozione della porta e della porzione di tavolato di separazione tra il disimpegno e il locale soggiorno e della formazione di una porzione di tavolato con porta di separazione del disimpegno zona notte ( camera matrimoniale e bagno)

Il futuro acquirente potrà presentare, per dette modifiche, una richiesta di Permesso di Costruire (ex Autorizzazione Edilizia) ai sensi dell'art. 33 della legge regionale 12/05 a Sanatoria presso gli organi competenti e relativa nuova scheda catastale per aggiornare le modifiche interne. Tale documentazione, compresa parcella professionale di un tecnico



abilitato, ha un costo indicativo di Euro 3/3.500,00.

In ogni caso tutto ciò non costituisce formalità pregiudizievole alla vendita.

## **8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONI**

### **IMPIANTI:**

#### **8.1) Attestato di Certificazione Energetica: SI**

Il bene oggetto della presente è dotato di Attestato di Certificazione Energetica, redatto su incarico del Condominio di Via Fiume 28/B e di cui si allega sub C copia ricevuta dall'amministratore di condominio.

Il bene in oggetto ricade in Classe energetica G con Indice di Prestazione Energetica di 354,13 kWh/m<sup>2</sup>a.

(Copia Attestato di Certificazione Energetica con validità sino al 17.07.2022 allegato sub C)

#### **8.2) Documentazione in materia di installazione impianti: NO**

Non si è rinvenuta la 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.

## **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 Monza e Brianza anno 2011 secondo semestre", edito dalla Camera di Commercio, Borsa Immobiliare di Milano, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento al quesito formulato dal G.E., considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di sufficiente appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in medio/buono stato di conservazione interna, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali



con permanenza di persone. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;

- la scrivente, in riferimento anche al quesito del G.E. procederà alla determinazione del valore venale attuale della **piena proprietà** dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di affittanza e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;

- i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, continuano a condizionare il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, momento di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie;

- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata; per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

- il valore di mercato 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 alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale:

**Valore di stima dell'appartamento con cantina di pertinenza libero - Euro 98.550,00**

(diconsi Euro novantottomila550/00), corrispondente ad un'incidenza di 1.350,00 Euro/mq. per circa 73 mq. complessivi di superficie "lorda commerciale".



Valore di stima dell'appartamento con cantina di pertinenza occupato con titolo:

La sottoscritta, al solo 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 98.550,00 x 0,80 = Euro 78.840,00 (diconsi Euro settantottomila840/00)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano 22.07.2012

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 autentica atto di provenienza;

Allegati sub C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- Visure Conservatoria dei RR.II.;
- Copia Nulla Osta, Abitabilità e relativi disegni del piano quinto e del piano cantinato;
- Copia Concessione Edilizia appartamento e relativi disegni;
- Copia Attestato di Certificazione Energetica;
- Pendenze Condominiali.

Allegati sub D

- Fotografie esterne e interne;

Attestazione dell'invio della perizia al creditore procedente ed al debitore esecutato.

Si allega su foglio a parte:

- Identificazione catastale e coerenze del bene;
- Elenco iscrizioni e trascrizioni.

