

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

CAPITAL MORTGAGE

/

R . G . E . 55/2013

GIUDICE Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode giudiziario SIVAG s.p.a. Milano

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile
Ordine architetti Milano Albo Tribunale Milano n.10963
Studio via Pisacane - 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 338 2933496
E mail: roberto.aprile@libero.it

GIURAMENTO

In data 08/06/2015, l'esperto, innanzi al G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni ha prestato giuramento di rito e ha accettato l'incarico.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine** :

- A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, alla SIVAG s.p.a. dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; la SIVAG s.p.a., ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B) Esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)**
- l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione



la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile c.
- i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)



allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, che pone a carico solidale del creditore precedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.



**Bene immobile sito in Legnano
Via Cremona 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:

Proprietà dell'immobile in capo a [REDACTED] per la quota di 1/1, sito in Via Cremona 3, Legnano, piano Primo, (secondo fuori terra) scala C.

Il bene è composto da n. 2 locali, 1 bagno, 1 disimpegno, oltre la pertinenza del vano cantina al piano S1.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda ponderata mq 60,16 (che comprende la superficie occupata dai muri al 100%, quelli di proprietà esclusiva e al 50%, quelli comuni con altra proprietà, l'area del balcone calcolata al 30% della sua superficie reale, l'area del vano cantina calcolata al 25% della sua superficie reale, la percentuale di proprietà delle parti comuni condominiali calcolata al 3% sulla superficie ponderata del bene).

Identificazione del bene esecutato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Legnano:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà 1/1, come da visura storica per immobile (ved. all. 1) e planimetria + estratto di mappa (ved. all. 2);

Identificazione catastale:

Fg. 38; Mapp. 80, Sub. 34, Cat A/4; classe 4, consistenza vani 3, piano 1-S1; Rendita Cat. € 193,67;

Coerenze dell'immobile pignorato: Da Nord in senso orario: Parti comuni (vano scala) e unità immobiliare di altra proprietà, ad Est unità immobiliare di altra proprietà, a Sud via Pisacane, ad Ovest via Cremona;

Coerenze vano cantina:

Da Nord in senso orario: a Nord parti comuni (corridoio comune), ad Est vano cantina di altra proprietà, a Sud via Pisacane, ad Ovest vano cantina di altra proprietà.

Il vano cantina è identificato con il n. 20 apposto sulla porta d'ingresso;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio che sorge in Legnano, via Cremona, in zona semi periferica Est della città. La realizzazione del complesso ha le caratteristiche di edilizia popolare dell'epoca. L'impianto dello stabile risale al 1940 circa, con destinazione d'uso prevalente a residenza del tipo popolare. La tipologia edilizia è quella di edificio a "Stecca con sviluppo prevalente orizzontale" con ampio cortile retrostante con presenza di box e posti auto scoperti (il bene esecutato non ha posto auto), l'affaccio principale è su via Pisacane;

Caratteristiche zona: zona semiperiferica della città di Legnano, nelle prossimità della strada statale del Sempione (S.S. 33);

Urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc ; e **secondaria**, (allacciamenti ai servizi urbani, verde di zona, trasporti pubblici di superficie, scuole, cultura religiosa etc); scarsa possibilità di parcheggi a lato strada (sia per via Cremona e sia per Via Pisacane), inoltre il cortile interno è adibito a parcheggio autoveicoli solo per i proprietari dei box o posti auto scoperti, è permesso il solo carico e scarico ai condomini senza box o posto auto;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e attività produttive, scarsi i punti commerciali.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo il bene pignorato risultava occupato da persona diversa dal debitore, [REDACTED] che ha dichiarato all'esperto e al custode Sivag, di occupare



l'appartamento, unitamente ad altre due persone, in assenza di contratto locativo. Ha inoltre dichiarato di versare al proprietario € 400,00 mensili, senza quietanza per l'avvenuto pagamento. L'esperto comunque ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate ha fatto pervenire all'esperto una comunicazione ove è dichiarato che non risultano registrati contratti di locazione, aventi come dante causa il debitore (ved. all. n. 3).

Non essendoci in essere un contratto di locazione, lo scrivente **non può** esprimersi in merito alla congruità o meno dell'importo del canone. Può solo rilevare che quanto versato attualmente dall'occupante al debitore (senza contratto), è da ritenersi congruo, sulla base del mercato locativo, per questa tipologia di immobile e per la zona in cui è sito;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna;**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. (ora Unicredit spa), iscritta in data 23/07/2005 ai nn. 113724/29693, presso l'Agenzia di pubblicità Immobiliare di Milano 2, per un ammontare complessivo di € 230.000,00 a carico di [REDACTED] per l'intera quota di proprietà 1/1, dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

4.2.2. Trascrizioni :

Pignoramento trascritto, presso l'Agenzia di pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 07/02/2013 ai nn. 13033/9094 da Capital Mortgage srl con sede in Roma, a carico di [REDACTED] per l'intera quota di proprietà 1/1, dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica – edilizia

La costruzione dell'edificio è ante 01/09/1967.

A seguito di richiesta della documentazione edilizia, da parte dell'esperto, il comune di Legnano ha prodotto la "*Liquidazione dell'Imposta Consumo sui Materiali da Fabbrica*" inerente alla "*Domanda di Fabbrica*" n. 187 del 1939 per "*Case di Abitazione*", rilasciata alla S.A. Franco Tosi, per l'edificazione degli stabili di via Pisacane e via XX Settembre (ved. all. n. 4). Si precisa che ai tempi non era stata ancora intesta, dall'ufficio toponomastica, la via Cremona, che attualmente fa angolo con la via Pisacane.

Qualora l'Ufficio Edilizia Privata del comune riuscisse a produrre ulteriori atti, verranno depositati in atti della presente procedura.

Nessuna difformità accertata rispetto alla planimetria catastale, che allo stato è l'unica documentazione disponibile per confrontare la coincidenza dei luoghi. Anche nell'atto di provenienza, non si fa menzione di eventuali titoli edilizi abilitativi presentati presso il comune, in tempi successivi al 01/09/1967.

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese ordinarie annue di gestione immobile sono € 970,00 circa, come si evince dall'importo e numero delle rate previste per la gestione in corso, riportate nel documento inviato dall'amministratore dello stabile. Sempre nel medesimo documento risulta un debito nei confronti del condominio di € 5.438,09, gestioni



precedenti fino alla gestione 2014/2015 e gestione 2015/2016, quest'ultima comprensiva n. 1 rata già scaduta e n. 4 rate ancora a scadere (ved. all. n. 5).

Cause in corso: **nessuna**

Atti ablativi: **nessuno**

L'esperto informa l'eventuale aggiudicatario, che non tutto il cortile è di proprietà condominiale, ma solo la porzione antistante ai tre vani scala, porzione di area libera graffiata al Mapp. 80 (mappale dell'edificio). Come ben specificato nel titolo di provenienza, i vari box e posti auto scoperti fanno parte del Mapp. 220. I due Mappali, limitrofi tra loro, sono divisi da una linea immaginaria, come riportato nel titolo di provenienza, al capitolo "PATTI SPECIALI" (ved. all. n. 6 ed estratto di mappa all. n.2);

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- [REDACTED] per l'intera quota di proprietà 1/1, dell'atto di compravendita del 13/07/2005, notaio Davide Carugati in Legnano, n. Rep. 86048/9278, come da copia reperita dall'esperto (ved. all. n. 6);

6.2 Proprietà precedente al ventennio: [REDACTED]

6.3 Precedenti proprietari nel ventennio:

- Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario Fugazzola, in data 08/02/1994, rep. 103410, trascritto a Milano 2, in data 08/03/1994, la società [REDACTED] vende a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e a [REDACTED] l'unità immobiliare sita in Legnano via Cremona 3;

- [REDACTED] deceduto il giorno 03/02/1996, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Legnano in data 03/06/1997 repertorio n. 438/1996, trascritta a Milano 2 in data 05/09/1997 ai nn. 66472/49023, a:

[REDACTED] per la quota di 1/6;

[REDACTED] per la quota di 1/6;

[REDACTED] per la quota di 1/6;

- [REDACTED] deceduta il giorno 08/06/2004, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Legnano in data 22/04/2005 repertorio n. 302/2005, trascritta a Milano 2 in data 12/09/2005 ai nn. 133710/70114, a: [REDACTED] e [REDACTED];

- Successivamente con atto di compravendita in precedenza riportato al punto 6.1, l'esecutato è diventato l'attuale proprietario del bene pignorato.

7.1 Licenza Edilizia: Il comune ha prodotto la "Liquidazione dell'Imposta Consumo sui Materiali da Fabbrica" inerente alla "Domanda di Fabbrica" n. 187 del 1939 per "Case di Abitazione";

7.2 Abitabilità (agibilità): Non prodotta dal comune di Legnano;

7.3 Difformità: Nessuna difformità accertata rispetto alla planimetria catastale, che allo stato è l'unica documentazione disponibile per confrontare la coincidenza dei luoghi. Anche nell'atto di provenienza, non si fa menzione di eventuali titoli edilizi abilitativi presentati presso il comune, in tempi successivi al 01/09/1967.

Descrizione Dell'appartamento

APPARTAMENTO:

Proprietà dell'immobile in capo a [REDACTED] per la quota di 1/1, sito in Via Cremona 3, Legnano, piano Primo, (secondo fuori terra) scala C .

Il bene è composto da n. 2 locali, 1 bagno, 1 disimpegno, oltre la pertinenza del vano cantina al piano S1.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda ponderata mq 65,71 (che comprende la superficie occupata dai muri al 100%, quelli di proprietà esclusiva e al 50%, quelli comuni con altra proprietà, l'area del balcone calcolata a 30% della sua superficie reale, l'area del vano cantina calcolata al 25% della sua superficie reale, la percentuale di



Vialetti di collegamento: Assenti;

Le facciate dello stabile su via Pisacane e via Cremona sono in mediocre stato d'uso, la facciata prospiciente il cortile è in cattivo stato d'uso.

Distribuzione interna : Zona ingresso, locale pranzo-tinello con cucinino a vista, camera letto doppia, disimpegno/antibagno, bagno finestrato;

Infissi interni: Porte in legno pannello cieco tamburato color bianco + 1 a soffietto in pvc, portoncino ingresso del tipo blindato con chiusura sicurezza;

Infissi esterni: Telai finestre in alluminio nero, vetro-camera + persiane in alluminio, no per il bagno e cucinino;

Tramezzi: Forati cm 8 + intonaco civile + tinteggiatura, finito cm. 10/12 circa;

Plafoni: Stabilitura con mani di pittura;

Rivestimento servizi: Piastrelle ceramica color grigio e bianco cm. 20 x 20, fino h. 1,80 circa;

Rivestimento cucina: Assente, solo intonaco + pitturazione color bianco;

le restanti pareti cucina-tinello sono con pittura su intonaco civile;

Pavimenti : Piastrelle in marmette graniglia cm 20 x 20 color beige, per camera letto, pranzo/tinello e cucinino, zona ingresso e disimpegno/antibagno, per il bagno piastrelle in gres porcellanato cm. 5 x 20 color grigio;
Si fa presente che il pavimento del bagno è rialzato rispetto alla quota dell'appartamento;

Balcone o Terrazzo: Presente un balcone sul prospetto fronte via Pisacane;

Antifurto: Assente.

Impianto Gas: Il bene è dotato dell' impianto gas, è presente uno scaldabagno a gas, ditta Junker, per produzione acqua calda per bagno e cucinino;

L'esperto ha accertato che i fumi di combustione dello scaldabagno a gas, vengono convogliati in una canna di esalazione condominiale. (ved. foto n. 15). Ciò non è conforme alle norme di sicurezza per lo scarico fumi che devono essere scaricati all'esterno dell'appartamento;

Impianto elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico, su due vie, interruttori magnetotermici + differenziale (salvavita), nessuna certificazione. Mancando la certificazione non ci si può esprimere sull'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra", frusti e placche ditta Bticino;

Impianto Idrico: Adduzione acqua solo in parte sotto traccia, lavello cucina in ceramica. Bagno con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, no box doccia solo tenda;

Impianto riscaldamento: **All'atto del sopralluogo l'appartamento era sprovvisto di impianto di riscaldamento (no caldaia a gas e termosifoni o stufa a gas);**

Impianto citofonico: Presente, ma non funzionante;

Impianto di condizionamento: Assente

Scala interna : Assente, il bene si sviluppa su un solo piano (piano primo);

Esposizione appartamento: Unica esposizione, punto cardinale Sud;

Altezza libera locali: m. 3,30 circa;

Certificazione energetica: L'APE è stata approntata dal certificatore di fiducia dell'esperto.

L'appartamento risulta in classe energetica G; (ved. all. n. 7);

Certificazioni impianti: Nessuna

L'appartamento si presenta in mediocre stato d'uso;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata all'asta, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.



L'immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni in loco per vendite similari, confrontandolo con quanto riportato dalla pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" Milano e provincia e ovviamente tenendo presente l'esperienza dello scrivente e i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc). ed estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

8.2. Fonti di informazioni

- * Ufficio del Catasto di Legnano;
- * Ufficio Tecnico del comune di Legnano;
- * Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- * Pubblicazione della "Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" (ultima pubblicazione);
- * esperienza dell'esperto estimatore.

8.3. Valutazione

Fattori intrinseci ed estrinseci influenti negativamente: ubicazione del bene in zona semi-periferica Est della città Legnano, cattivo stato d'uso del prospetto edificio sul cortile, tipologia edilizia e rifiniture di modestissimo livello commerciale, mercato immobiliare nazionale poco dinamico, l'appartamento è in classe energetica G (la più bassa), mediocre stato d'uso dell'appartamento, allo stato è assente il riscaldamento, l'edificio è privo di ascensore;

Fattori intrinseci ed estrinseci influenti positivamente: ampio cortile comune, ma per il solo carico e scarico, non per parcheggio, l'unico affaccio dell'appartamento da sul punto cardinale Sud;

Prezzo unitario rilevato nella zona per vendite di immobili simili, corretto per l'influenza dei fattori intrinseci ed estrinseci:

APPARTAMENTO:

si stima € 950,00 /mq;

mq 60,16 x € 950,00/mq = € 57.152,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza

tra oneri tributari su base catastale e reale e

per assenza di garanzia per vizi per rimborso

forfettario di eventuali spese condominiali nel

biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza

della vendita giudiziaria:

15% su € 57.152,00 = € 8.572,80;

€ 57.152,00 - 8.572,80 = € 48.579,20;

PREZZO DI BASE D'ASTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA IL BENE ESECUTATO PER ARROTONDAMENTO: € 48.600,00

Giudizio di divisibilità: Il bene pignorato **non è divisibile**;

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna;

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna;

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 17 Foto

N. 8 Allegati

Milano 12/02/2016



ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore procedente e al debitore esecutato, all'indirizzo della notifica del pignoramento.

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

