

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 307 / 2009

G.E. Dr.ssa GRAZIOLI

Vertenza promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.,
quale procuratore di INTESA SANPAOLO
con Avv. Antonio Ferraguto

(creditore procedente)

Contro sigg.

[REDACTED]
[REDACTED]

(debitori esecutati)

Consulente Tecnico d'Ufficio nominato per la stima dell'immobile
Arch. Sabrina Greco

RELAZIONE DI STIMA

e

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

gennaio 2010

DEPOSITO IN CANCELLERIA

Milano, 14 GEN. 2010



IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]

INDICE

| | |
|---------------------------------|--|
| Bene oggetto di pignoramento | |
| p.3 | |
| Premessa e quesito | |
| p. 3 | |
| Svolgimento operazioni peritali | |
| p. 5 | |
| Quesito 1 | |
| p. 6 | |
| Quesito 2 | |
| p. 6 | |
| Quesito 3 | |
| p. 9 | |
| Quesito 4 | |
| p. 10 | |
| Quesito 5 | |
| p. 11 | |
| Quesito 6 | |
| p. 11 | |
| Quesito 7 | |
| p. 14 | |
| Quesito 8 | |
| p. 15 | |
| Quesito 9 | |
| p. 15 | |
| Conclusione peritale | |
| p. 20 | |
| Allegati alla relazione | |
| p. 21 | |

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In comune di Corbetta (PV) frazione di Battuello, via Ernesto Parini 40, in corte rurale, appartamento di circa 110 mq commerciali, posto al piano terra, composto da soggiorno con cucina a vista, due camere e due bagni.

PREMESSA E QUESITO

La sottoscritta arch. Sabrina Greco essendo stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con ordinanza pronunciata dal G.E. Dott.ssa GRAZIOLI in data 29 giugno 2009 e che ha prestato giuramento in data 30 novembre 2009, visti gli atti ed i documenti di causa, avuto accesso presso l'Agenzia del Territorio ed il Comune di Milano, effettuati gli opportuni sopralluoghi ed indagini, redige la presente relazione tecnica in ordine all'incarico assegnatogli dall'Ill.mo Sig. G. E. che si riporta qui di seguito:

PROVEDA l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento 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 del bene al debitore.

PROVEDA 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. A identificare il 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 in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali

- sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del bene;
 4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione –se occupato 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:
 - a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - b. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.)
 6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti 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 bene, 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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- i. della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009
 - ii. 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.
9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Sabrina Greco:

il giorno 30 novembre 2009 prestava il giuramento di rito e prendeva visione della documentazione agli atti;

il giorno 11 dicembre 2009 contattava l'ufficio Anagrafe del Comune di Corbetta e verificava l'indirizzo di residenza dei debitori esecutati;

lo stesso giorno inviava ai debitori esecutati e all'avvocato del creditore procedente, avv. Antonio Ferraguto, comunicazione dell'avvio delle operazioni peritali e della data per il sopralluogo (si segnala che PUR AVENDO AVUTO REGOLARE ACCESSO ALL'IMMOBILE NON E' MAI STATA RICEVUTA LA CARTOLINA DI RITORNO DELLA COMUNICAZIONE INVIATA AI DEBITORI ESECUTATI);

il giorno 19 dicembre effettuava regolare accesso all'immobile oggetto di causa;

nei giorni 11 e 18 dicembre 2009 contattava l'Ufficio tecnico del Comune di Corbetta e il 28 dicembre accedeva allo stesso verificando la regolarità edilizia dell'immobile;

il giorno 23 dicembre 2009 e 8 gennaio 2010 contattava lo studio del Notaio dott. Filippo Salvo e recuperava l'atto di provenienza;

il giorno 8 gennaio 2010 effettuava visure catastali ed ipotecarie presso l'Ufficio del Territorio di Milano.

RISPOSTE AI QUESITI

1. - **Accesso all'immobile**

In data 19 dicembre 2009 la sottoscritta Ctu ha potuto accedere all'immobile.

Malgrado la comunicazione dell'avvio delle operazioni peritali e della data per il sopralluogo (inviata mediante raccomandata A/R) non risultasse pervenuta al momento dell'accesso, nel giorno stabilito la signora [REDACTED] (debitrice esecutata) si trovava presso l'abitazione e ne permise il rilievo.

Nella stessa occasione la sottoscritta ebbe un colloquio telefonico con il s. [REDACTED] (debitore esecutato), contattato dalla moglie.

In occasione del sopralluogo ai debitori esecutati sono stati lasciati gli estremi per contattare la sottoscritta ed, eventualmente, il legale del precedente.

Ad oggi, 11 gennaio 2010, la sottoscritta non ha ancora ricevute le cartoline di ritorno di suddette raccomandate.

- 2.
- a) *Identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali***
 - b) *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene***
 - c) *indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza***

a) Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento

in Comune di Corbetta frazione Battuello, via Ernesto Parini n. 2, appartamento ad uso abitazione al piano terra composto da tre locali oltre accessori; identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al f. 23 mapp. 147, sub. 701, Via Ernesto Parini n. 2, piano T, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, euro 290,51 – rendita proposta ex DM 701/94 – giusta scheda di variazione per cambio destinazione d'uso e divisione presentata all'UTE di Milano il 31 maggio 2004 prot. n. MI0365174

Proprietari: sig. [redacted]
[redacted]

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Con aggiornamento alla data del 08 gennaio 2010 il cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito al N.C.E.U. come segue:

Comune di Corbetta

Intestatari Coniugi in comunione dei beni:

- sig.ra [redacted]
- sig. [redacted]

| foglio | particella | sub. | categoria | classe | consistenza | rendita |
|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 23 | 147 | 701 | A/3 | 5 | 4,5 vani | euro 290,51 |

via Ernesto Parini n. 2 piano T

Confini dell'appartamento (da Nord in senso orario)

proprietà di terzi mapp. 146; cortile comune mapp. 162;\ parti comuni, portico d'accesso e vano scale comuni; proprietà di terzi mapp. 225

b.1) Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato in data 23 gennaio 2009 n. 240 dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Pavia in data 24 febbraio 2009 ai nn. 3372/2042 a favore di Intesa Sanpaolo spa, con sede in Torino CF 00799960158 a carico di [redacted]
[redacted] il 24
[redacted], credito euro 200.302,20.

Grava in Comune di Corbetta via Parini 2, appartamento al piano terra di tre locali; identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al f. 23 mapp. 147, sub. 701 (pro quota di 1/2 ciascuno).

L'atto di pignoramento è stato notificato a mezzo Servizio Postale in data 13 gennaio 2009 e regolarmente ritirato dal sig. _____ data 23 gennaio 2009.

Osservazioni

Nell'atto di pignoramento e nei documenti catastali è riportato un numero civico errato. L'indirizzo corretto è via Ernesto Parini 40 (e non via Ernesto Parini 2)

c) Estremi dell'atto di provenienza (si veda all. f)

L'immobile descritto risulta pervenuto come segue:

con atto in data 25 febbraio 2005 rep. n. 22108/8763 del Dott. Filippo Salvo, Notaio in Buccinasco, trascritto in data 7 marzo 2005 ai nn. 3869/2517, _____

che acquistavano pro quota di 1/2 ciascuno, dichiarando di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, la seguente unità immobiliare, sita in Comune di Corbetta via Parini 2 e precisamente: appartamento al piano terra distinto nel locale Catasto Fabbricati al f. 23 mapp. 147 sub 701 PT A/3 vani 4,5.

Osservazioni

Nei documenti è riportato un numero civico errato. L'indirizzo corretto è via Ernesto Parini 40 (e non via Ernesto Parini 2)

3. Fornire una sommaria descrizione del bene (si veda all. c)

Il borgo di Battuello

L'immobile oggetto di perizia è situato nel borgo rurale di Battuello, frazione del comune di Corbetta dal quale dista 3,42 chilometri.

Per quanto attiene alla accessibilità su gomma Corbetta non è distante dal casello autostradale di Arluno (A4) ed è servito dalla Strada Statale n.11, dalla Provinciale n. 114.

Battuello non è servito dal trasporto pubblico e per i servizi e la distribuzione commerciale dipende da Corbetta ad eccezione della presenza di una tabaccheria e di alcune trattorie.

La corte

L'unità abitativa fa parte di una delle corti più grandi del borgo. La corte si sviluppa lungo via Parini, la strada principale del borgo, ed è chiusa sui quattro lati da corpi di fabbrica tra loro autonomi, alti circa due piani, con copertura a doppia falda rivestita in coppi e semplici facciate intonacate.

La corte è stata in buona parte ristrutturata, mantenendo il tipico carattere rurale anche se è mancato un intervento unitario.

L'ala in cui si trova l'appartamento è un po' più bassa rispetto alle altre e chiude il lato ovest della corte. In origine era un semplice coperto che nel 2003 è stato in parte chiuso, per permettere la realizzazione di due appartamenti (piano terra e primo piano).

Nel 2002 è stata rifatta la copertura con ordito in legno, manto in coppi e gronda in rame (deflusso delle acque a perdere nel terreno).

Sono state mantenute le strutture portanti verticali in mattoni pieni.

La facciata è intonacata, tinteggiata di colore giallo.

I serramenti sono in legno con doppio vetro antisfondamento, oscurati da persiane sempre in legno.

Si ha accesso alle due unità abitative costituite nel 2003 a sud della corte, dove uno svuotamento del corpo edilizio libera un piccolo portico d'ingresso a doppia altezza, pavimentato con piastrelle di ceramica, dove deve essere ancora completata la tinteggiatura.

Dal porticato si accede direttamente all'abitazione, mediante un semplice portoncino non blindato.

L'appartamento

L'appartamento misura circa 110 mq commerciali, è posto al piano terra, i locali sono alti circa 3 m. e si compone di un soggiorno con cucina a vista (ca. 26 mq.), due camere (ca. 20 e 12 mq.) e due bagni (ca. 12 e 5 mq.), più un piccolo ambiente di distribuzione.

L'appartamento verso est non affaccia direttamente sulla corte, ma verso il lato minore di uno dei bracci della corte (si veda la mappa catastale). Su qui si aprono due porte-finestra (soggiorno) ed una finestra (bagno).

Le camere sono illuminate da finestre poste nella parte alta del muro (tipo feritoie) che affacciano sulla corte adiacente. Un bagno è cieco (presente l'aerazione forzata).

L'appartamento è di recente realizzazione (2003), le finiture sono di tipo economico. Il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è autonomo.

Tutto l'appartamento soffre un problema di infiltrazioni di umidità e sono evidenti muffe ed efflorescenze, in particolare nel soggiorno e nel bagno più piccolo.

L'appartamento è collegato alle normali reti di servizi (fogna, energia elettrica, impianto ricezione TV)

4. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati e dal figlio.

5. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Dai documenti in atti e dalla documentazione raccolta e allegata, a cui si fa riferimento, non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che possano ricadere sull'acquirente.

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti 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.

Secondo i documenti agli atti a tutto il 24 febbraio 2009 e con aggiornamento alla data del 07/01/2010 (si veda all. e), presso la Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

A carico di :

➤ [REDACTED]

proprietà 12

➤ [REDACTED]

STCMRC67R17F205Z, proprietà 12

a) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

A favore: Intesa San Paolo spa, con sede in Torino, c.f.

00799960158

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] 2

Pignoramento notificato in data 23 gennaio 2009 n. 240 dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano, trascritto in data 24 febbraio 2009 ai nn. 3372/2042

Per un credito di euro 200.302,20

Grava in Comune di Corbetta, via Parini 2: appartamento al piano terra di vani 3 con accessori distinto nel locale Catasto Fabbricati al fg 23 map 147 sub 701 PT A/3 vani 4,5 (pro quota di 1/2 ciascuno);

b) IPOTECA GIUDIZIALE

A favore: Intesa San Paolo spa, con sede in Torino, c.f. 00799960158

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

iscritta in data 3 luglio 2008 ai nn. 16203/3191

In forza di decreto ingiuntivo in data 6 dicembre 2007 Rep. n. 43027 del tribunale di Milano

Garanzia euro 17.000,00 capitale euro 12.015,54

Grava in Comune di Corbetta, via Parini 2: appartamento al piano terra di vani 3 con accessori distinto nel locale Catasto Fabbricati al fg 23 map 147 sub 701 PT A/3 vani 4,5 (pro quota di 1/2 ciascuno);

c) IPOTECA VOLONTARIA

A favore: Banca Intesa spa con sede in Milano cf. 00799960158

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

iscritta in data 7 MARZO 2005 ai nn. 3870/1036, in forza di
atto in data 25 febbraio 2005 rep. n. 22109/8764 dott. Filippo
Salvo, Notaio in Buccinasco

Garanzia euro 254.400,00 capitale euro 169.600,00,
rimborso in anni 30, tasso 3,6%

Grava in Comune di Corbetta, via Parini 2: appartamento al
piano terra di vani 3 con accessori distinto nel locale Catasto
Fabbricati al fg 23 map 147 sub 701 PT A/3 vani 4,5 (pro
quota di 1/2 ciascuno)

A carico di:

➤ [REDACTED]

a. IPOTECA VOLONTARIA

A favore: Banca Antoniana Popolare Veneta soc.
cooperativa per azioni a rl, con sede in Padova cf.
02691680280

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Iscritta in data 18 gennaio 2002 ai nn. 773/158, in forza di
atto in data 28 dicembre 2001 rep. 45511 della dott.ssa
Maria Borlone, Notaio in Milano,
garanzia euro 154.937,07 capitale euro 77.468,53, rimborso
in anni 15 tasso 4,596%

Debitori non datori [REDACTED]
di [REDACTED]
[REDACTED]

Grava in Comune di Corbetta, via Parini 2: magazzino
distinto al locale Catasto Fabbricati al fg 23 map 147 PT 1
C/2 124mq (quota intera)

7. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene

(si veda all. g)

- L'immobile oggetto di causa è stato costituito nel 2004 attraverso opere di "Ristrutturazione edilizia" di una porzione di una antica corte rurale (come meglio specificato più sotto)
- L'immobile ricade secondo il Prg vigente in Zona B1 "Recupero nucleo storico".
- Sull'immobile non ricadono vincoli artistici o ambientali
- Al fine di ricostruire la storia edilizia ed in particolare di verificare la destinazione residenziale e l'abitabilità dell'immobile è stata condotta un'indagine per nominativo dei precedenti proprietari e sono state rinvenute una serie di domande edilizie relative al bene identificato presso il NCEU al f.23 map.147.

In particolare:

- Denuncia del 18/01/2002 n. 1443/EP
Richiedente Sonia COLOMBO
Opere in via Parini n. 2 (f. 23 map 147 cat C/2
Opere: rifacimento tetto e copertura con materiali della stessa natura di quelli esistenti
- Dichiarazione di Inizio Attività del 19/11/2002 n. 24481/EP
Richiedente [REDACTED]
Ristrutturazione edilizia Opere: Modifiche di facciata ed interne
Domanda respinta
- Dichiarazione di Inizio Attività del 14/01/2003 n. 891/EP
Richiedente [REDACTED]
Domanda respinta
- Dichiarazione di Inizio Attività del 03/03/2004 n. 5445/EP
Richiedente [REDACTED]
Opere: variante finale alla D.I.A. n. 891 del 14/01/2003 Modifiche di facciata ed interne
Domanda relativa a due unità abitative con complessiva superficie utile abitabile (Su) di mq. 157,11 più porticati di mq 13,67.
- Non risultano depositate istanze di Condono Edilizio

Conclusioni

L'immobile in fatto è conforme alle licenze edilizie rilasciate ed agli strumenti urbanistici vigenti

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- o *della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009*

Al momento, per l'immobile oggetto di causa, non è stata redatta la certificazione energetica

- o *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.*

Nell'appartamento è presente l'impianto elettrico ed il riscaldamento è autonomo (caldaietta acqua sanitaria e riscaldamento, marca Radi, posizionata in cucina, con presa d'aria all'esterno).

Non è stato però possibile reperire documentazione al riguardo.

9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Metodologia di stima

Giuste le premesse formulate, la valutazione del bene viene eseguita seguendo il metodo sintetico - comparativo, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Superficie commerciale

La superficie commerciale viene calcolata sulla base del rilievo geometrico effettuato dal Ctu e riparametrata come segue: 100% della superficie calpestabile più 100% della superficie dei muri (se il muro perimetrale è in

comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, la superficie viene computata al 50%). La somma delle superfici dei muri non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Superficie commerciale

Abitazione sup. 111,55 mq ca. arrotondabile a 110 mq.

Descrizione dei parametri e dei coefficienti correttivi

Si assume quale parametro di riferimento il costo al metro quadro calcolato sulla media del venduto nella zona di appartenenza dell'immobile, per immobili con caratteristiche analoghe.

Tale parametro viene ragguagliato con coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento applicabili all'immobile al fine di ottenere il più probabile valore venale attuale.

Il coefficiente che modifica il prezzo base è definito da una serie di valutazioni sulla categoria catastale, sulla vetustà e sul grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la distribuzione più o meno razionale degli elementi (incidenza dei corridoi, dei disimpegni, dei ripostigli e degli spazi connettivi in genere a fronte dei vani effettivamente fruibili), la posizione dell' unità immobiliare rispetto al suolo, l'orientamento, l' affaccio, la luminosità dei locali.

I criteri che hanno portato alla determinazione di tali coefficienti sono molteplici e variamente motivabili, in particolare:

- In merito al coefficiente generale dell'immobile (non quindi dell'unità immobiliare ma dell'edificio di cui questa fa parte), si valutano eventuali caratteristiche specifiche come la posizione o un particolare stato di manutenzione. Nel caso in esame, dopo un'indagine in zona e dopo avere parlato con gli operatori locali, si è riscontrata una maggiore possibilità di vendita di unità immobiliari autonome facenti parte delle corti rurali, infatti, rispetto agli appartamenti in condominio, queste hanno una gestione più libera pur non essendo completamente isolate.

- In merito al coefficiente di piano si valutano i vantaggi o meno dati dall'ubicazione in altezza sia di per se, sia per confronto con la situazione all'intorno, si considerano quindi aspetti relativi alla comodità di accesso, luminosità, effetto di rappresentanza, rumorosità, soggezione ai venti, sicurezza. Nel caso specifico l'immobile è situato al piano terra e le finestre si aprono su di una zona di passaggio, la posizione è quindi penalizzante sia per la sicurezza che per la privacy.
- In merito al coefficiente di finitura e manutenzione si valuta la pregevolezza delle finiture (porte, pavimenti, ecc.). Nel caso specifico le finiture sono molto economiche.
- In merito al coefficiente di vetustà, qualità e stato di conservazione e di manutenzione è stata valutata l'incidenza di ciascuna di queste condizioni sulla fruibilità e sulla commerciabilità dell'unità immobiliare e la necessità o meno di una ristrutturazione. Nel caso specifico per quanto l'edificio sia di nuova costituzione è presente un significativo problema di infiltrazioni e di umidità.
- In merito al coefficiente di prospetto e di affaccio, riguardante i maggiori o minori benefici che derivano all'appartamento dalla presenza o meno di un doppio affaccio e ad un ambiente rispetto ad altri dall'apertura su una facciata piuttosto che su un'altra dell'edificio; va rilevato che i diversi benefici sono condizionati dalla situazione esterna in cui avvengono gli affacci. Nella fattispecie l'alloggio ha due affacci ed è quindi possibile il riscontro d'aria. Le camere però sono illuminate da finestre tipo "feritoie" che quindi non permettono di guardare all'esterno, mentre, come già detto, il soggiorno ed il bagno affacciano su di una zona di passaggio.
- In merito al coefficiente di funzionalità si considera la disposizione dei locali in rapporto alla razionalità d'uso, per esempio rilevando l'incidenza della superficie destinata alla distribuzione (corridoi) rispetto alla superficie complessiva. Nel caso specifico rispetto alla dimensione complessiva (110 mq.) sono stati ricavati pochi ambienti con in particolare una camera ed un bagno molto grandi. Non si adotta però un coefficiente troppo penalizzante perchè non è difficile intervenire per ricavare un'altra stanza.

- Non viene attribuito un coefficiente per la zona, relativo per esempio alla mancanza di collegamenti pubblici o di negozi, in quanto già compreso nelle valutazioni dei listini consultati.

| Coefficienti e punti di merito | |
|--|---------------|
| <i>descrizione</i> | <i>indice</i> |
| Immobile | |
| Corte rurale | 1,1 |
| Piano | |
| Pianterreno | 0,7 |
| Ristrutturazione (grado di finitura) | |
| Edificio mediocre | 0,80 |
| Vetustà | |
| manutenzione (umidità) | 0,65 |
| Orientamento/luminosità | |
| zona notte | 0,70 |
| Esposizione | |
| Esposizione su interno | 0,90 |
| Taglio abitazione | |
| funzionalità (distribuzione interna) | 0,90 |
| Impianti | |
| Impianto non a norma | 0,90 |
| Riscaldamento autonomo | 1,05 |
| Caratteristiche abitazione | |
| Finiture economiche | 0,9 |
| COEFFICIENTE DI MERITO | 0,86 |

Valutazione

Gli operatori locali rilevano la presenza di un mercato sostanzialmente fermo, anche se gli appartamenti nelle corti rurali sono quelli che hanno ancora un certo mercato. Anche per immobili di questo tipo al momento l'offerta è superiore alla domanda, di conseguenza i valori praticati nel

Comune di Corbetta si sono molto abbassati nel corso degli ultimi due anni e non ci sono dati che permettano di formulare previsioni in controtendenza a medio termine.

I valori praticati nel Comune di Corbetta, nella zona di appartenenza dell'immobile, per edifici civili in buone condizioni di conservazione e manutenzione oscillano tra i 1200 / 1950,00 E/mq con un prezzo medio di 1600 E/mq. Applicando il coefficiente di merito di 0,86 si ottiene un valore di 1376 E/mq.

Il prezzo medio è stato ricavato dai listini di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare, rilevazione dei prezzi I sem. 2009 (ultima rilevazione pubblicata), zona periferica C.NA POBBIA, C.NA SAN CARLO, C.NA SANTA CROCE, C.NA MILANESE -, abitazione civile normale 1200-1450 E/mq (prezzo medio 1325 E/mq);

- OSMI Borsa Immobiliare di Milano, rilevazione dei prezzi I sem. 2009, bollettino n. 35 (ultima rilevazione pubblicata), zona Corbetta-Magentino, in zona Periferia, per appartamenti nuovi 1800-1950 E/mq. (prezzo medio 1875 E/mq);

Si osserva che i prezzi ricavati dai due osservatori divergono in modo significativo.

Da un'indagine presso gli operatori locali si sono rilevate ancora delle incongruenze tra le diverse valutazioni, anche se di minore peso. Il prezzo medio ricavato è di 1280 E/mq.

Il prezzo medio è stato ricavato dalle valutazioni di seguito riportate:

- Immobiliare Battuello. Per un immobile recente e in buone condizioni in corte rurale, sulla base del recente venduto e delle dinamiche attuali del mercato immobiliare, propongono un valore di 1700 E/mq.

Applicando il coefficiente di merito di 0,86 si ottiene un valore di 1462 E/mq.

- Professione Casa. Per un immobile recente, in corte rurale ma con presenti problemi di umidità e di illuminazione della zona notte, sulla base del recente venduto e delle dinamiche attuali del mercato immobiliare, propongono un valore di 1200 E/mq. In questo caso non applico il coefficiente di merito in quanto già considerato dall'operatore.

- Studio Corbetta. Conoscendo la corte in oggetto ma non l'immobile in questione, propone una valutazione di 1300 E/mq.

Applicando il coefficiente di merito di 0,86 si ottiene un valore di 1180 E/mq.


I due valori medi ottenuti (1376 E/mq e 1280 E/mq.) divergono in modo sensibile e si opta quindi per l'individuazione di un **prezzo intermedio di 1328 E/mq** approssimabile a **1300 E/mq**, che determina i seguenti conteggi:

1300 E/mq x 110 mq = 143.000,00 euro arrotondabile a 140.000,00 euro

Conclusione peritale

Quindi il sottoscritto perito, tenuto conto delle descrizioni e dei conteggi che precedono, considerando i prezzi al venduto rilevati in zona, la posizione dell'immobile ed il suo stato edilizio, stima come segue il valore dell'immobile

| | | |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Abitazione libera | ca mq. 110 | A corpo euro 140.000 |
| Abitazione occupata | ca mq. 110 | A corpo euro 98.000 |



La presente valutazione ed in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Allegati alla relazione:

- a) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- b) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) Fotografie interno – esterno e planimetrie
- d) Avvisi di ricevimento comunicazioni
- e) Documentazione ipocatastale aggiornata
- f) copia Atto di provenienza
- g) copia Licenze edilizie
- h) certificati di residenza

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione si compone di 21 pagine e 8 allegati.

Con osservanza
Arch. Sabrina Greco

