

ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari SEZ III R.G.E 3053/2012
GE Dott. Guido MACRIPO'

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA

Contro



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

A) PREMESSO

che la sottoscritta Arch. Anna Teresa Ritacco, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 12909, domiciliata presso lo studio in Milano, viale Gian Galeazzo, 17, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 11263, per le categorie di valutazioni tecniche e stime immobiliari, è stato nominato esperto per la procedura esecutiva indicata in epigrafe; che il Giudice ha fissato altresì l'udienza in data 13.11.2013 per la comparizione del solo Perito per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento.

Pertanto alle ore 12.34 prestavo il previsto giuramento, avanti al suddetto Giudice, Dott. Guido Macripò, che mi consegnava la documentazione contenuta nel fascicolo di causa necessaria per le operazioni peritali, che dopo averla fotocopiata, la riponevo nello stesso fascicolo; che il sottoscritto esperto ha provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno la data e il luogo dell'inizio delle 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 allegata agli atti copia del titolo di provenienza dei beni del 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 d'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

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 i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso interessi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**
3. **A fornire sommaria descrizione dei beni.**
4. **A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione – se occupati 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 dell'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;**
 - **Convezioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

- **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 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 dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, 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'art. 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 modificata dalla legge Regionale n. 10/2009;**
 - b) **della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

9. Ad indicare il valore degli immobili sia liberi che occupati.

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;**
- c) Fotografie esterne ed interne dei beni, nonché la relativa planimetria;**
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi l'inizio delle 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 precedenti, ai creditori intervenuti e ai debitori anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

AVVERTA il creditore precedente in caso d'impossibilità di accesso all'immobile.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

1 - ACCESSO ALL'IMMOBILE

“[...] 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile [...]”

Come richiesto dal quesito, in data 06.12.2013, alle ore 12,30 esperiva il sottoscritto esperto il sopralluogo presso l'immobile da visionare, in via Vittorio Veneto n. 23 - Magnago (MI), ma non vi era nessuno. Nello stesso giorno la signora ~~EMILIA BORTO~~ mi telefonava per avvisarmi che stava male e poter cortesemente rinviare il sopralluogo. Pertanto si procedeva ad effettuare un secondo sopralluogo concordato in data 15.01.2014.

Durante l'accertamento era presente l'esecutato, si procedeva ad effettuare un' attento rilievo metrico e fotografico del bene pignorato.

2 - IDENTIFICAZIONE BENE

“[...] 2) Ad identificare il/i beni oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali, riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà intera del bene, quota di esso, (indicando i nominativi dei comproprietari o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti [...]”

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di una porzione di fabbricato, collocata al piano primo, da cui si accede con una scala comune con terzi, composta da due locali, cucina, servizio e ingresso, con ballatoio in proprietà esclusiva.

Il bene sopra descritto sono così censiti all' N.C.E.U. del Comune di Magnago (MI):

Appartamento:

- Foglio 21 - Mappale 185 - Sub 702 – via Vittorio Veneto n. 23 - Magnago (MI) – Piano P1, cat. A/4 – cl. 5 – vani 3,5 - R.C.E. € 162,68 - variazione toponomastica del



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

01.09.2011 - n. 517381.1/2011 in atti dal 01.09.2011 - prot. n. MI1085034.

Intestato:

- Signora ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Palermo (PA) il 20.12.1959 - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

COERENZE:

- appartamento:

a nord mapp. 155, a sud scala comune con terzi e mapp. 191, ad est mapp.191 e cortile comune, ad ovest strada pubblica.

2.2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO R.G.E. 3053/2012

A favore: **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA**, con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8 - C.F.: 03034840169, assistita e difesa dall'Avv. Aldo Bissi ed elettivamente domiciliata presso e nello studio del predetto in Milano, via Ansperto n. 7; contro Signora ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Palermo (PA) il 20.12.1959 - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- In virtù del pignoramento trascritto all'ufficio provinciale di Milano, circoscrizione 2, in data in data 13.07.2012 - n. di rep. 13391/12.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene così identificato:

Appartamento:

- Foglio 21 - Mappale 185 - Sub 702 – via Vittorio Veneto n. 23 - Magnago (MI) – Piano P1, cat. A/4 – cl. 5 – vani 3,5 - R.C.E. € 162,68 - variazione toponomastica del 01.09.2011 - n. 517381.1/2011 in atti dal 01.09.2011 - prot. n. MI1085034.

2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 26.01.2005, Rep. n. 13.187, Racc. n. 5.870, notaio Andrea Tosi



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

in Gallarate, iscritto al collegio notarile di Milano, registrato a Gallarate il 31.01.2005 al n. 334, serie IT, acquistato da i signori coniugi ~~Paolo e Stefania~~ nato a Bitonto (BA) il 15.07.1965, C.F.: ~~ESG DNR 07 15 A663M~~, residente in Magnago (MI) via Vittorio Veneto n. 23 e Stefania ~~Paola~~ nata a Bitonto (BA) il 03.05.1969, C.F.: ~~STF DNR 03 15 A663E~~, residente in Magnago (MI) via Vittorio Veneto n. 23.

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

“[...] 3) A fornire una sommaria descrizione del/i ben/i [...]”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

La zona

L'immobile si trova in una zona centrale del comune di Magnago (MI), in via Vittorio Veneto n. 23.

Inquadramento di zona

Il bene pignorato è situato adiacente ad ampie arterie stradali di collegamento e nella fattispecie, la SP148, SP147 e la SS341, che garantiscono i collegamenti alle zone limitrofe.

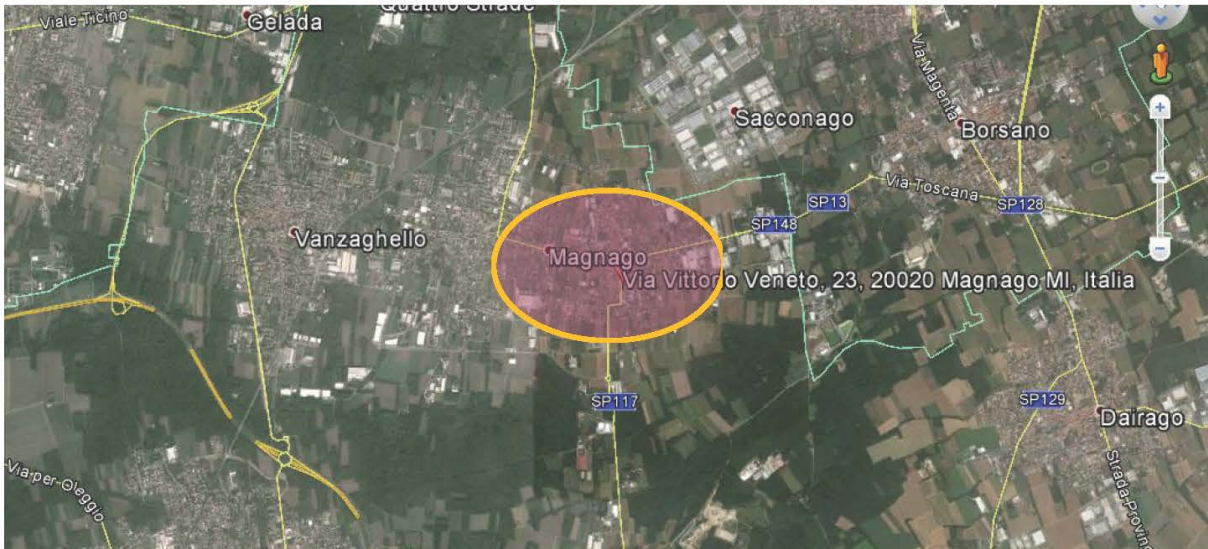
Buona la presenza sia di mezzi pubblici, che i servizi di supporto alla residenza (negozi, scuole dell'obbligo, servizi pubblici, centri commerciali, enti pubblici e privati).

Non sono presenti fonti di penalizzazione per il cespite di riferimento.



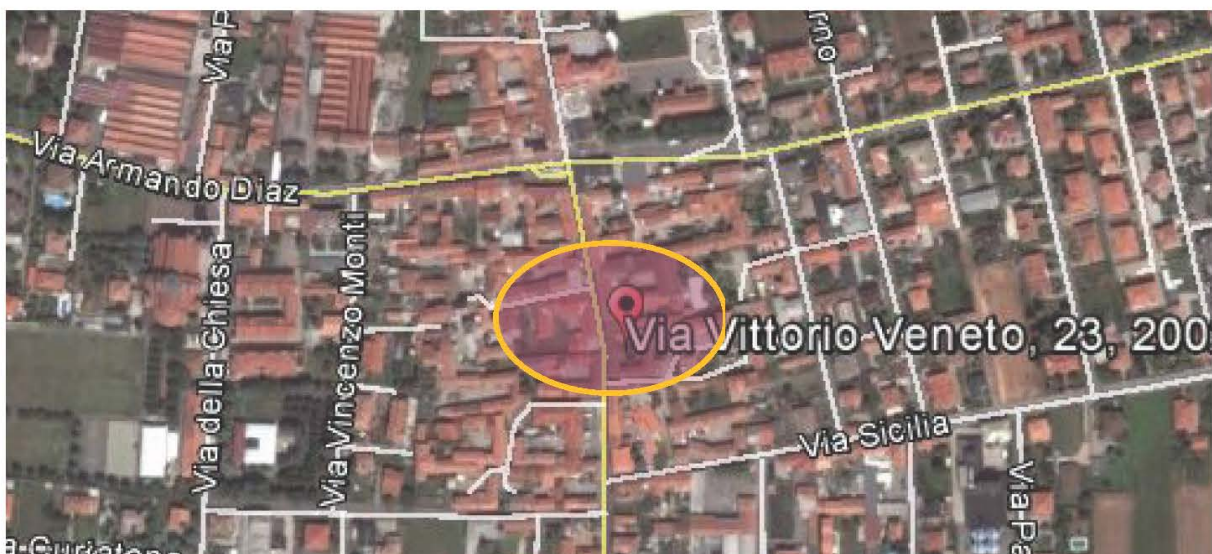
ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Il fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una porzione di fabbricato, costituito da un fabbricato di due piani fuori terra, avente accesso pedonale e carroia da via Vittorio Veneto n. 23. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

L'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si presenta in discreto stato di manutenzione. Con riferimento alle finiture esterne si segnalano facciate in cemento e intonaco color marrone al piano terra, mentre il piano superiore con intonaco colore ocra. Il tetto si presenta a falde in cls, coperto da tegole marsigliesi. Si accede attraverso una scala in comune con terzi, direttamente dalla via Vittorio Veneto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è collocata all'interno di una corte comune, posta al piano primo composta da: **due locali, cucina, servizio e ingresso, con ballatoio in proprietà esclusiva**. I pavimenti in tutte le stanze e il rivestimento nel bagno e angolo cottura, sono in piastrelle di ceramica di vario colore.

I serramenti si presentano con telaio in legno e vetro singolo, con sistema oscuranti in tapparelle in legno colore marrone. L'appartamento possiede i seguenti impianti:

- citofono - riscaldamento autonomo a radiatori - produzione di acqua calda - elettrico sotto-traccia.

Il bagno è completo di: water, bidet, lavabo e vasca. Le finiture esistenti ed il livello impiantistico risultano di discreto livello.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto esterna - Palazzina sul fronte strada



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17

20136 Milano (MI)

Cell. +39.347.3129596

Tel. fax +39.02.36560692

P. IVA 03227970278

E – mail line_project@hotmail.it



Foto esterna - ingresso corte interna fronte strada



Foto esterna - corte interna con cespite di riferimento



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto esterna - scala d'accesso al cespite

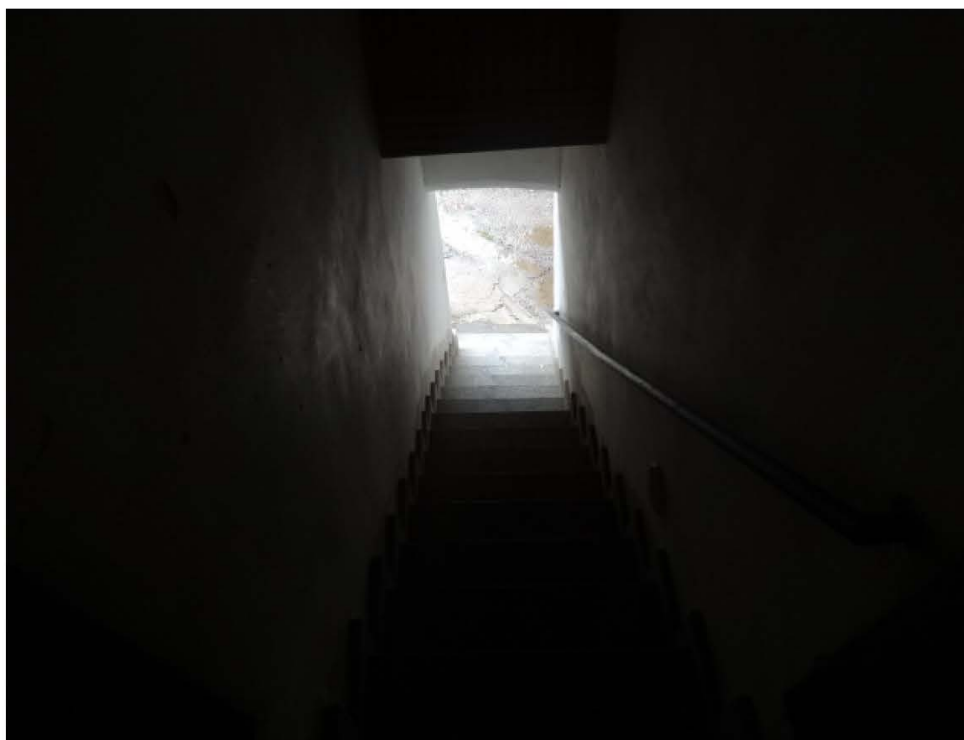


Foto esterna - scala



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

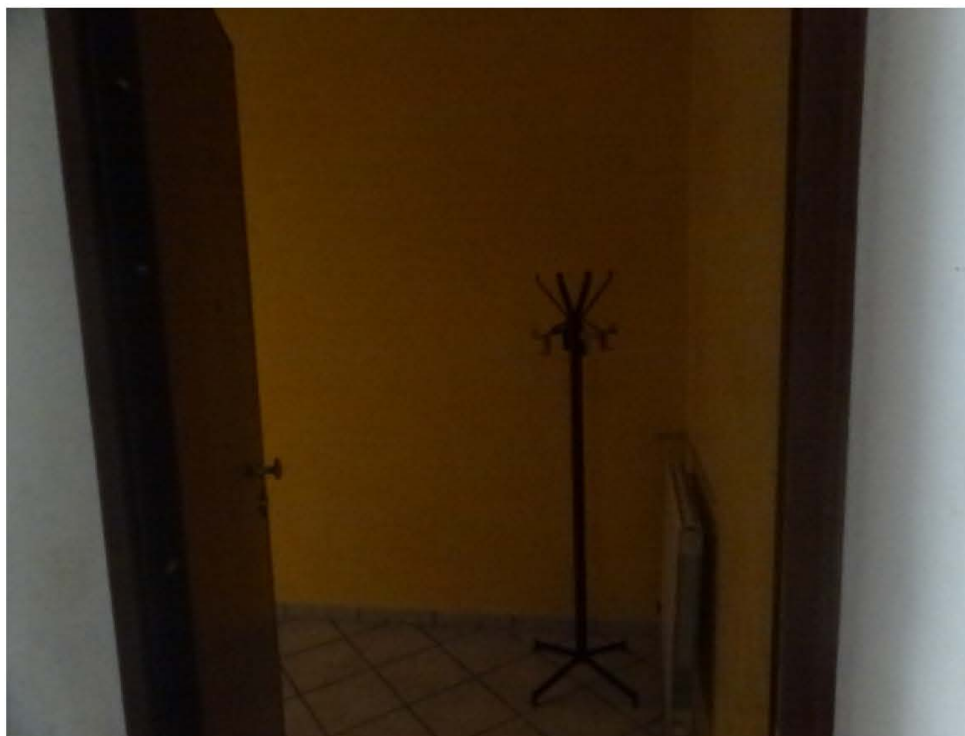


Foto esterna - ingresso cespite di riferimento



Foto interna - ingresso cespite di riferimento lato interno



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna – ingresso



Foto interna – soggiorno/pranzo



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna – soggiorno/pranzo



Foto interna – soggiorno/pranzo



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna – camera



Foto interna – camera



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna – camera



Foto interna – camera



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

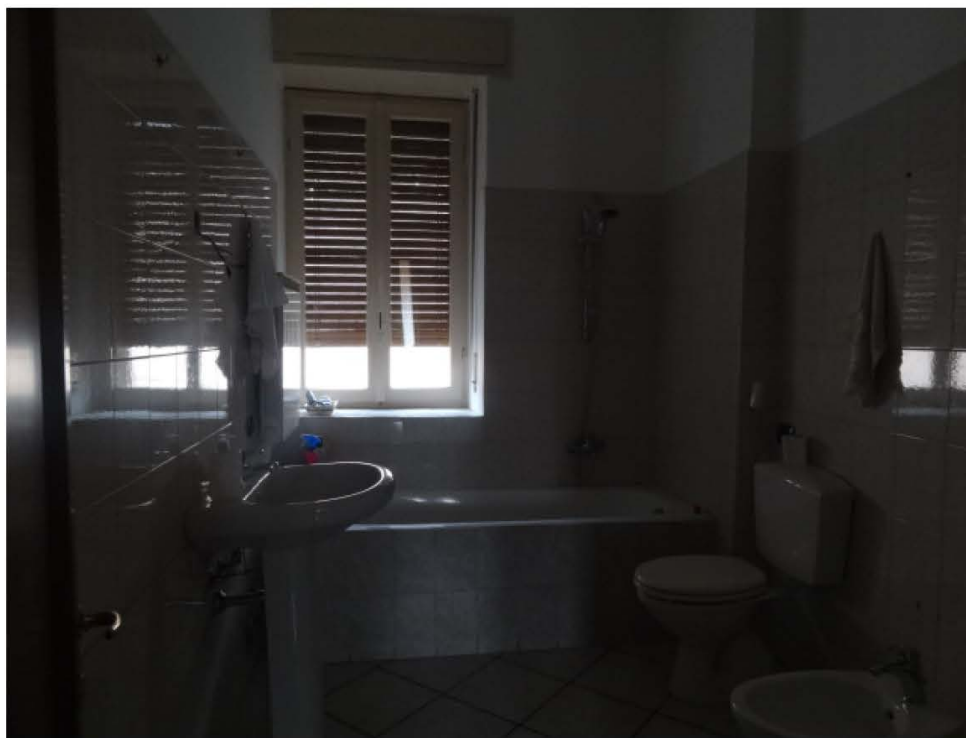


Foto interna – bagno



Foto esterna – dettaglio serramento esterno per accesso balcone



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17

20136 Milano (MI)

Cell. +39.347.3129596

Tel. fax +39.02.36560692

P. IVA 03227970278

E – mail line_project@hotmail.it

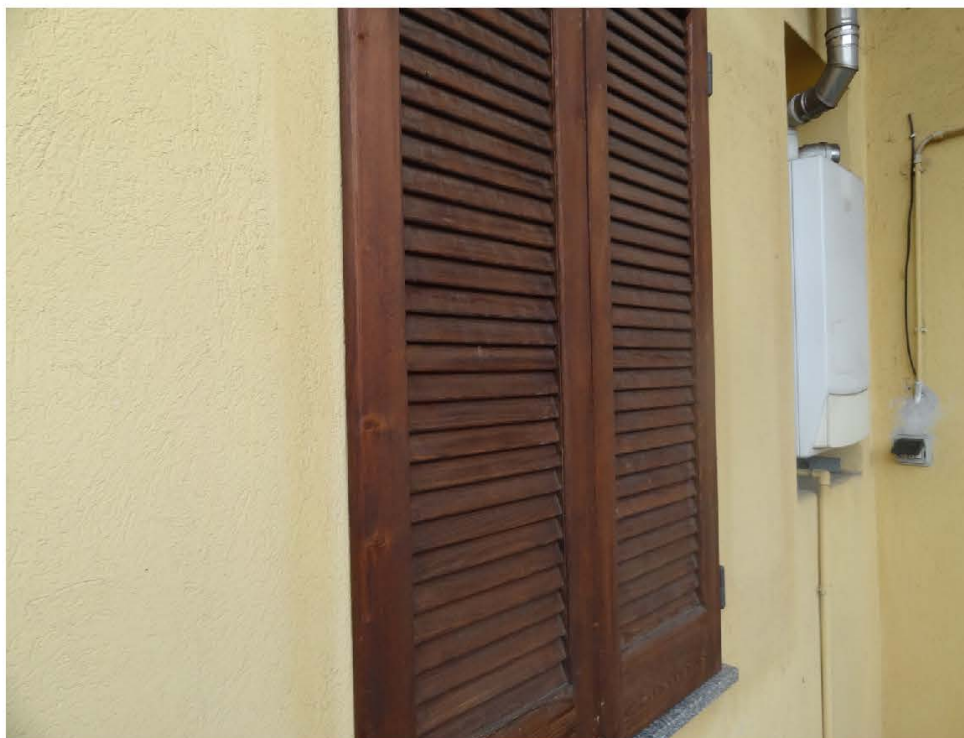


Foto esterna – dettaglio persiana in legno



Foto esterna – dettaglio caldaia



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

4 - LO STATO DI POSSESSO

“[...] 4) A riferire sullo stato di possesso del/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con 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 [...]”.

Durante l’accertamento era presente l’esecutato, che risiede nel sopracitato bene.

5 - FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

“[...] 5) A verificare l’esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell’acquirente ovvero in particolare [...]”.

Per quanto è stato possibile verificare dal sottoscritto esperto, che si è avvalso da indagini e colloqui, risulta che sull’immobile insiste l’atto di pignoramento a favore di: **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA**, con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8, - C.F.: 03034840169, assistita e difesa dall’Avv. Aldo Bissi ed elettivamente domiciliata presso e nello studio del predetto in Milano, via Ansperto n. 7, per un credito di euro 129.573,18; contro Signora ~~ELISA ZUCCHETTI~~, nata a Palermo (PA) il 20.12.1959 - C.F.: ~~SERENITA ZUCCHETTI~~ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. In virtù del pignoramento trascritto all’ufficio provinciale di Milano circoscrizione 2, in data in data 13.07.2012 - n. di rep. 13391/12. Il pignoramento riguarda l’intera proprietà del bene.

6 - FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

“[...] 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



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari [...].

- **Iscrizione ipotecaria volontaria** in data 10.06.2009 ai nn. 594698/12561, Registro Generale n. 82449, Registro Particolare n. 17371, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, per un capitale di **euro 115.000,00**, a favore di **BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI**, con sede in Brescia, Corso Martire della Libertà n. 13, C.F.: 03480180177, in forza di atto del notaio Alessi Giuseppe in Milano, in data 10.06.2009 n. 385, Rep. 594698, Racc. n. 12561;

- **Pignoramento**, trascritto all'ufficio provinciale di Milano circoscrizione 2, in data 13.07.2012 - n. di Rep. 13391/12, Registro Generale n. 93490, Registro Particolare n. 64062, per un debito di **euro 129.573,18** oltre spese e interessi successivi.

7 - REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE

“[...] 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sulla eventuale sanabilità degli abusi ai sensi delle Leggi 47/85 e 725/94 e sui relativi costi. Fornisca notizie di cui all'articolo 40 della Legge 47/85 e dell' 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 o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 [...]”

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto della planimetria catastale, non si evincono la presenza di difformità, pertanto corrisponde allo stato dei luoghi.

Il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

In data 18.01.1984 il comune di Magnago ha rilasciato Concessione Edilizia prot. n. 1723/84 per ristrutturazione, in data 23.12.2004 è stata presentata al comune di Magnago, Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 17847, pratica edilizia 168/04 per manutenzione straordinaria e opere interne.

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 modificata dalla legge Regionale n. 10/2009;

- tale certificazione non è stata redatta dall'esperto incarito in quanto il debitore non ha effettuato la prova fumi sulla caldaia e pertanto il collaudo dell'impianto. Il suddetto perito ha provveduto comunque, al rilievo metrico di tutti gli accessori e dei dettagli inerenti l'impianto di riscaldamento autonomo, per produrre l'Attestato per la Certificazione Energetica.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

- dai documenti reperiti, tale certificazione non risulta essere presente.

9 - AD INDICARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI SIA LIBERI CHE OCCUPATI

9.1 Il più probabile valore di mercato

Note tecniche sulla metodologia della stima:

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Tutto ciò premesso:

- STIMA E CONSISTENZA - Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile.

Fabbricato	Piano	Altezza (da calpestio a calpestio)	Destinazione	Superficie Lorda (Mq)
Unico	P1	h = 3.00 m	Appartamento	94,00
Unico	P1		Ballatoio esclusivo	9,00
TOTALE				103,00



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare	€ 900	€ 1.250
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I semestre 2013)	€ 800	€ 1.400

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)

€ 1.050

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 900 e i 1.250 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a 1.050 €/mq.

Fabbricato	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (Mq)	Coeff. di virtualiz.	Parametro Euro/Mq	Valore (Euro)
Unico	P1	Appartamento	94,00	1,00	€ 1.050,00	€ 98.700,00
Unico	P1	Ballatoio esclusivo	9,00	0,30	€ 315,00	€ 2.835,00
TOTALE						€ 101.535,00

- Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà il 100% dei muri esterni.
- Il più probabile valore di mercato si stima in: **€ 1.050/mq**
- **€ 101.535,00 (leggasi euro centounmilacinquecentotrentacinque/00)**
- **PERTANTO IL VALORE DELL'IMMOBILE AMMONTA AD EURO 101.535,00 PER LA QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - DEBITORE ELVIRA SALERNO.**
- L'immobile è stato valutato come libero, in obbedienza al quesito, si stima il più proba-



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

bile valore di mercato dell'immobile occupato in:

- **€ 85.000,00 (leggasi euro ottantacinquemila/00).**

CONCLUSIONI

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill. mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Milano, 24 gennaio 2014.

L'esperto nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari SEZ III R.G.E 3053/2012
GE Dott. Guido MACRIPO'

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA

Contro

SALERNO ELVIRA

Allegati:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Visura storica per immobile;
3. Planimetria catastale;
4. Atto di pignoramento;
5. Copie raccomandate RR inviate e relative Ricevute di Ritorno;
6. Atto di acquisto;
7. Attestazione invii copie perizia.

