

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dottor Cesare De Sapia

Procedura

RGE n. 4186/2012

promossa da

Cordusio RMBS srl & Securitisation srl

contro

RELAZIONE
DI DESCRIZIONE TECNICA E STIMA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice

Dati catastali dell'immobile - pag. 7

Comune censuario di Limbiate,

- Foglio 39, mappale 313, sub 7, Via Eugenio Curiel n. 23, piano 1 scala U, categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. euro 309,87

- Foglio 39, mappale 313, sub 31, Via Eugenio Curiel n. 23, piano S1, categoria C/2, classe 2, mq. 4, R.C. euro 4,13.

Diritto di proprietà - pag. 7/9

per la quota di 1/2

per la quota di 1/2

Stato d'occupazione - pag. 15

Libero

(dei contratti di locazione infra citati non risulta registrato il rinnovo)

Valore di stima dell'immobile - pag. 18

euro 129.000,00

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
RGE n. 4186/2012

Giudice dell'esecuzione: dottor Cesare De Sapia

Procedente: Cordusio RMBS srl & Securitisation srl

Debitori eseguiti:

Bene pignorato: unità immobiliare in Limbiate
Via Eugenio Curiel n. 23

**RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA
E STIMA**

Premessa

Nella procedura sopra identificata, il giudice dell'esecuzione, dottor Cesare De Sapia, con decreto del 21 giugno 2013, ha designato lo scrivente, geometra Filippo Galli, quale esperto della procedura.

Giuramento dell'esperto e incarico

Lo scrivente ha prestato giuramento nell'udienza del 5 luglio 2013 ed ha ricevuto l'incarico di rispondere al quesito, per brevità allegato alla presente relazione quale **doc. 1**.

Operazioni peritali

Al fine di assolvere l'incarico conferito lo scrivente esperto designato dall'Ill.mo Giudice ha esaminato gli atti del procedimento e i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. (Certificato Notarile) ed ha acquisito copia semplice del titolo di provenienza del bene (qui allegato quale **doc. 2**), perché non presente agli atti; inoltre, ha raccolto gli elementi di giudizio ritenuti utili al fine di rispondere al quesito.

Conformemente al mandato ricevuto, il sottoscritto esperto ha altresì provveduto, mediante lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, tutte spedite in data 17 luglio 2013, a comunicare

- sia ai debitori comproprietari dell'unità immobiliare, signori _____ (raccomandate rispettivamente n. 14600489805-8 e n. 14600489804-7),
- sia al creditore, Cordusio RMBS srl & Securitisation srl (raccomandata n. 14600489803-6),

l'incarico ricevuto, nonché la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29 luglio 2013, alle ore 10.00, presso l'immobile pignorato, ossia in Limbiate, Via Eugenio Curiel n. 23, con espresso invito ai debitori e proprietari dell'unità immobiliare a consentire la visita dell'immobile.

Il giorno e all'ora sopra indicati per l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente si è recato in loco e, alla presenza di soggetti identificatisi come sig. _____ (che hanno dichiarato di essere rispettivamente fratello e coniuge dell'esecutato _____), ha controllato lo stato dei luoghi ed ha eseguito rilievi anche fotografici, verificando, in particolare, la corrispondenza della disposizione interna dell'unità immobiliare rispetto alla scheda catastale, che **non risulta conforme allo stato di fatto**, come meglio detto più oltre, in questa relazione (il

verbale di sopralluogo è qui allegato quale **doc. 3**).

Ubicazione, descrizione ed identificazione del bene pignorato

Ubicazione

L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento si trova in Comune di Limbiate, località Villaggio dei Giovi, Via Eugenio Curiel n. 23.

Limbiate è un Comune della Provincia di Monza e della Brianza, situato a circa 14 km a ovest di Monza e a circa 16 km a nord di Milano, in territorio compreso tra la Strada Provinciale 35 ex "Strada Statale 35 dei Giovi" (a est) e la Strada Statale 527 Saronno - Monza (a nord).

Detto Comune è servito da una rete di trasporti pubblici che lo collega a Milano (bus) e a Monza (bus), oltre ad avere nelle immediate vicinanze la fermata della linea tranviaria Milano - Limbiate e la stazione delle Ferrovie Nord Milano.

La zona è munita d'infrastrutture adeguate sufficienti e della possibilità di fruire di fonti di approvvigionamento atte a soddisfare le primarie esigenze quotidiane.

Descrizione dell'edificio

Lo stabile cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, munito di ascensore, è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare che si sviluppa su otto piani fuori terra, oltre al piano interrato ove sono ubicate le cantine.

Il portone di accesso allo stabile, al quale si accede direttamente da Via Eugenio Curiel, è in alluminio colore oro e vetro.

I prospetti esterni sono intonacati con finitura del tipo graffiato, tingeggiati color rosa antico chiaro e rivestiti da pietra naturale fino ad una al-

tezza di circa cm. 100 da terra; le finestre delle unità immobiliari sono in alluminio e le tapparelle avvolgibili in plastica PVC, colore verde chiaro.

In generale, lo stabile può dirsi in buone condizioni.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'appartamento dell'esecutato è posto al piano primo dello stabile condominiale di Via Eugenio Curiel n. 23.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione costituito da ingresso / disimpegno, soggiorno con un piccolo balcone con affaccio sul cortile comune, cucina, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio.

All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato.

Descrizione interna dell'unità immobiliare

Le finiture del soffitto dell'appartamento sono con rasatura in gesso di colore bianco, mentre le pareti si presentano talune rivestite con carta da parati di colore chiaro e altre tinteggiate color bianco.

I pavimenti dei vani sono in piastrelle di ceramica aventi diversa colorazione e dimensione. Le porte interne sono di legno color bianco e vetro; la porta-finestra di accesso dal soggiorno al balconcino e le finestre, con sottostante fascia vetrata fissa, sono in alluminio, colore naturale, con vetro doppio (vetrocamera).

La cucina è rivestita con piastrelle di ceramica cm. 15x15 per un'altezza di circa cm. 280 ed il bagno con piastrelle cm. 15X15 per un'altezza di circa cm. 280, color tinta tenue, con decori floreali. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale a gas, posta nella cucina, di tipo con produzione di acqua calda sanitaria, i corpi scaldanti, ossia i radiatori, sono in ghisa; è presente un cronotermostato ambiente di regolazione della temperatura interna, posto nel disimpegno.

L'impianto elettrico (munito di interruttore automatico) e gas della cucina sono funzionanti come il citofono e l'impianto TV.

Nel complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni, sebbene richieda taluni interventi di manutenzione e di conservazione.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ossia calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50% ed il balcone e tenuto conto della quota parte abituale della superficie della cantina (norma UNI), risulta complessivamente di circa mq. 77.

Identificazione catastale e coerenze

Comune censuario di Limbiate

- Foglio 39, mappale 313, sub 7, Via Eugenio Curiel n. 23, piano 1 scala U, categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. euro 309,87
- Foglio 39, mappale 313, sub 31, Via Eugenio Curiel n. 23, piano S1, categoria C/2, classe 2, mq. 4, R.C. euro 4,13.

Coerenze in contorno da nord:

- dell'appartamento: cortile per due lati, vano scale, pianerottolo e vano ascensore, spazio libero verso la Via Curiel;
- della cantina: proprietà di terzi, ente comune, proprietà di terzi, corridoio comune.

Pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17 e 18 ottobre 2012 ad istanza e nell'interesse di Cordusio RMBS srl & Securitisation srl, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 8/01/2013 ai numeri 1553/1119

a favore di

- Cordusio RMBS srl & Securitisation srl, con sede in Verona, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

• _____ Codice fiscale
_____ per il diritto di proprietà e per la quota di
1/2

• _____ Codice fiscale
_____ per il diritto di proprietà e per la quota di
1/2.

Il pignoramento è relativo all'unità immobiliare così descritta nel relativo atto:

"a) nel comune di Limbiate, località Villaggio dei Giovi nel fabbricato avente accesso da via Eugenio Curiel n. 23 consistente in:

- appartamento al piano primo composto di due locali oltre i servizi, con annessa cantina al piano cantinato;

il tutto distinto al catasto dei fabbricati come segue:

a. foglio 39, mappale 313, sub. 7, via Curiel n. 23, piano 1, cat. A/3, CL.3, vani 5, rendita euro 309,87.

b. foglio 39, mappale 313, sub. 31, via Curiel n. 23, piano S1, cat. C/2, CL.2, mq. 4, rendita catastale euro 4,31.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto."

Nel succitato atto di pignoramento non risultano indicati i confini dell'unità immobiliare pignorata, che sono i seguenti:

- dell'appartamento: cortile per due lati, vano scale, pianerottolo e vano ascensore, spazio libero verso la Via Curiel;

- della cantina: proprietà di terzi, ente comune, proprietà di terzi, corridoio comune.

Provenienza del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata acquistata dai signori

[redacted] sopra generalizzati, dai signori

e

[redacted] proprietari al ventennio, in virtù dell'atto di compravendita (recuperato dall'esperto e qui allegato **sub 2**) in data 23 aprile 2004 n. 4499/1219 di repertorio in autentica Notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 3 maggio 2004 ai nn. 60436/30144

a favore di

[redacted] Codice fiscale

per il diritto di proprietà e per la quota di

1/2

[redacted] Codice fiscale

, per il diritto di proprietà e per la quota di

1/2;

contro

[redacted] Codice fi-

per il diritto di proprietà e per la quota di

1/2 in regime di comunione legale con

[redacted] (PA), Codice fiscale GRD

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in re-

gime di comunione legale con

Precisazioni dell'esperto

Si dichiara compresa nella summenzionata vendita "la proporzionale quota

di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero edificio condominiale quali risultano tinteggiati in giallo nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra e fatta avvertenza che il w.c. al piano terreno nel corpo boxes, identificato con colore giallo e con tratteggio nella suindicata planimetria, è al servizio esclusivo dei soli negozi.

In particolare la Parte Acquirente si dichiara edotta:

- a) che, salvo l'accesso pedonale alla Casa attraverso l'apposito passaggio, il terreno scoperto antistante ai negozi compreso fra il fabbricato e la Via Curiel resta vincolato a servizio dei stessi, con possibilità di modificare l'attuale destinazione a verde;
- b) che la rampa per l'accesso ai boxes e la residua area compresa nella planimetria allegata A) fra le lettere A-B-C-D-A- è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore del condominio limitrofo di Via Curiel n. 21."

Formalità relative al bene pignorato vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base del certificato notarile ventennale, sia della documentazione versata in atti, sia delle ispezioni ipotecarie eseguite ed ancora dall'esame del titolo di provenienza e del fascicolo edilizio svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, relativo all'unità immobiliare in questione, **non sono** state riscontrate formalità, vincoli od oneri della natura indicata a carico della parte acquirente, **con le precisazioni che seguono.**

A seguito di richiesta avanzata dal sottoscritto esperto all'amministratore del condominio "Amministrazioni Condominiali Geom. Rotondo Fabio" di Limbiate, via Turati n. 4, al fine di ottenere una dichiarazione attestante la situazione contabile condominiale degli esecutati, il medesimo ha inviato allo scrivente la copia di una lettera di "sollecito quo-

te condominiali scadute 2012/2013", datata 24 settembre 2013, per un totale di euro 6.822,79, lettera che qui si allega quale **doc. 4**.

Al predetto Amministratore, per completezza, è stata altresì richiesta dal sottoscritto esperto la copia del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali vigenti riferiti al fabbricato condominiale di cui è parte quanto in oggetto; sennonché solo la copia delle dette tabelle millesimali (qui allegate quale **doc. 5**) è stata fornita e non il Regolamento di condominio, nonostante un ulteriore sollecito del sottoscritto in data 30 settembre 2013.

Gli esecutati in sede di atto notarile di compravendita hanno dichiarato di essere liberi di stato (si veda il punto 8 dell'atto qui allegato **doc. 2**). Dai certificati contestuali estratti dallo scrivente esperto dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Limbiate (allegato **doc. 6**), tuttavia, il Comune nulla attesta circa lo stato civile degli esecutati stessi.

Si richiamano, infine, i patti riportati nell'atto di provenienza e letteralmente trascritti nel paragrafo precedente.

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
o comunque non opponibili all'acquirente**

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente presso la competente Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Milano 2, aggiornate a tutto il 25 settembre 2013 (allegato **doc. 7**), quanto pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 3/05/2004 ai nn. 60437/14065

a favore di

UNICREDIT BANCA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Bologna, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

•

Codice fiscale
per il diritto di proprietà e per la quota di

1/2

Codice fiscale
per il diritto di proprietà e per la quota di

1/2;

per la complessiva somma di euro 250.000,00, di cui euro 125.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo in data 23 aprile 2004 n. 4500/1220 di repertorio a rogito Notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo.

Pignoramento trascritto in data 8/01/2013 ai numeri 1553/1119

a favore di

- Cordusio RMBS srl & Securitisation srl, con sede in Verona, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

), Codice fiscale

, per il diritto di proprietà e per la quota di

1/2

Codice fiscale

per il diritto di proprietà e per la quota di

1/2.

Costi di cancellazione

Per ciascuna domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione, i costi sono:

Imposta ipotecaria	€	168,00
Tassa Ipotecaria	€	35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973

Tassa Ipotecaria € 35,00

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 450,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria.

Licenza di costruzione

Regolarità edilizia, urbanistica, catastale, abitabilità

Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.lgs. 378/2001

Nel titolo di provenienza (cfr. **doc. 2**) la parte allora venditrice ha dichiarato che "le opere relative alla costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967".

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto esperto all'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, il predetto Comune ha reso allo scrivente esperto una dichiarazione (qui allegata in copia quale **doc. 8**) attestante che, relativamente al fabbricato sito in Via Curiel n. 23, "in data 14/03/1963 (P.E. 107/63) è stato rilasciato al signor Guarnieri Mario Nulla Osta per "nuova costruzione uso abitazione e negozi"[...]" ma che "**non è stato possibile reperire la pratica edilizia in archivio**": il sottoscritto esperto è stato, pertanto, nell'impossibilità di svolgere gli accertamenti del caso.

E' stata, tuttavia, prodotta dal Comune di Limbiate, e contemporaneamente richiesta e fornita anche dall'Amministratore del Condominio, copia della Licenza di Abitabilità rilasciata in data 30 marzo 1965 al N. 5006 di prot., qui allegata quale **doc. 9**.

Infine, per completezza e chiarezza, si segnala che, sempre da indagine svolta dal sottoscritto presso il predetto Comune, risulta che per opere eseguite nello stabile di cui è parte quanto in oggetto in assenza di autorizzazioni (ampliamento box auto al piano seminterrato e realizzazione di servizi igienici), è stata rilasciata dal Comune di Limbiate Concessione Edilizia in Sanatoria n. 458 in data 30 luglio 1999. Dette opere, tuttavia, non hanno interessato la porzione immobiliare eseguita.

La scheda catastale (allegato **doc. 10**) **non è conforme** allo stato di fatto quale risulta dallo schema planimetrico redatto dall'esperto e qui allegato **doc. 11**. Si fa rilevare, infatti che nello stato di fatto quello che sulla planimetria catastale appare come un soggiorno doppio, è stato diviso in due locali soggiorno e camera. Risulta, inoltre, una lieve difformità nella rappresentazione grafica della cucina che, nello stato di fatto, è di dimensioni maggiori rispetto a quanto graficamente rappresentato, a danno del disimpegno di dimensioni più ridotte.

Al fine di presentare una planimetria catastale aggiornata tramite procedura DOCFA, saranno dovuti euro 50,00 per diritti catastali oltre l'onorario del tecnico incaricato che può variare tra i 350,00 e i 450,00 euro circa.

Certificazione energetica - documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

Al fine di verificare la sussistenza, relativamente all'unità immobiliare pignorata, dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), lo scrivente

esperto ha provveduto a svolgere un'indagine presso il portale dell'Ente certificatore (CENED) dalla quale è emerso che quanto in oggetto risultava privo del suddetto "Attestato".

Lo scrivente ha quindi provveduto – quale certificatore energetico abilitato – previe indagini e rilievi eseguiti a tale scopo sui luoghi, a predisporre l'Attestato di Certificazione Energetica, registrato in data 8 ottobre 2013.

Il detto Attestato, redatto su supporto cartaceo e su supporto informatico firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa, è qui allegato (**doc. 12**).

Non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008.

Stato d'occupazione

Per la proprietà immobiliare assoggettata a pignoramento sono stati registrati due contratti di locazione, uno in data 19 maggio 2004 ed un secondo in data 14 marzo 2006 per la durata di anni 4, decorrenza 1/3/06, rinnovabile per altri 4 anni. La copia di detti contratti è qui allegata quale **doc. n. 13**.

All'Agenzia delle Entrate non risulta la registrazione del rinnovo; del resto, l'unità, come detto più avanti, risulta occupata dagli esecutati.

Dallo stato di famiglia recuperato dal sottoscritto esperto presso il Comune di Limbiate l'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati e da propri familiari, circostanza confermata in sede di sopralluogo.

Ai fini della stima si considera pertanto l'unità « **libera** ».

* * *

Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

Per completezza, preliminarmente alla determinazione del valore si

forniscono le precisazioni che seguono.

Considerazioni sul mercato immobiliare

Negli ultimi anni i prezzi del residenziale sono sensibilmente scesi, in parte per una flessione effettiva dei valori di vendita, in parte «a sconto» pur di riuscire a concludere la trattativa.

L'andamento del mercato per quanto riguarda il mercato immobiliare abitativo, nel 2012, secondo la FIAP (Federazione degli agenti immobiliari), ha visto un sensibile calo dei prezzi e ancora maggiore delle compravendite.

Che continui il calo del mercato immobiliare in Italia ed appaia caratterizzato da una «stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista» è anche evidenziato, in particolare, da una nota dell'Ufficio Statistiche e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio.

Resta tuttavia fermo che il "mattone" ha sempre garantito in Italia una "tenuta" superiore rispetto ad altre forme di investimento.

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del *valore ragionevole di mercato* dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

Ai fini della presente stima l'accezione «*valore ragionevole di mercato*» è definito come l'equo prezzo di scambio fra due parti, in contanti od altro mezzo equivalente, ipotizzato all'atto della compravendita, che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare ed un venditore ad accettare, se la proprietà fosse offerta in vendita sul mercato aperto, per un ade-

guato periodo di tempo, così com'è, senza procedimenti di trasformazione, supponendo che tanto il compratore, quanto il venditore possiedano sufficienti informazioni e non siano pressati dalla necessità di agire.

Criterio di valutazione

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, data l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale e varie possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine appositamente svolta in zona, sebbene il valore di una proprietà immobiliare, seguendo il criterio della dottrina prevalente, possa essere determinato con un singolo metodo di valutazione o con una combinazione mediata di più metodi, è stato qui adottato il «metodo dei dati di mercato», principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analoga sintesi delle caratteristiche di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona.

Metodo ritenuto dalla dottrina sufficientemente attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile e dell'unità munita di riscaldamento autonomo,

l'analisi ha portato a un valore medio di mercato da €/mq. 1.650,00 a 1.700,00 e quindi alla stima *dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, posta al piano primo e costituita da ingresso / disimpegno, soggiorno con un piccolo balcone con affaccio sul cortile comune, cucina, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio, oltre l'annessa cantina al piano interrato, pari a*

euro 129.00,00

(centoventinovemila/00)

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "settembre 2013", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

Fonti

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi di parametri di riferimento attinti dal mercato immobiliare e sulla comparazione delle informazioni avute da:

- Nomisma - Osservatorio del mercato immobiliare AICI;
- Borsa immobiliare presso la Camera di Commercio di Milano e dalle indicazioni di agenzie immobiliari della zona.

Allegati

- doc. 1 quesito;
- doc. 2 copia atto di provenienza del bene;
- doc. 3 verbale di sopralluogo;
- doc. 4 situazione contabile condominiale al 24/9/2013;
- doc. 5 tabelle millesimali;
- doc. 6 certificati contestuali degli esecutati;
- doc. 7 ispezioni ipotecarie;

- doc. 8 dichiarazione del Comune di Limbiate di irreperibilità della pratica edilizia;
- doc. 9 licenza di abitabilità;
- doc. 10 planimetrie e visure catastali ed estratto di mappa;
- doc. 11 schema planimetrico dell'esperto;
- doc. 12 Attestato di Certificazione Energetica cartaceo e su supporto informatico;
- doc. 13 Contratti di locazione registrati;
- doc. 14 elenco delle trascrizioni del pignoramento e della iscrizione;
- doc. 15 descrizione del bene con dati catastale e coerenze;
- doc. 16 fotografie esterne ed interne dell'immobile;
- doc. 17 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione al creditore procedente e ai debitori.

Il presente rapporto è costituito da 19 pagine, più i su indicati allegati.

Si restituisce la documentazione ritirata.

Terminato di scrivere

in Corsico Milano, 10 ottobre 2013.

