

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

n .2346/12 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da:

UNICREDIT SPA

contro

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

Indice degli argomenti

Scheda riassuntiva	pag.3
Giuramento e quesito	pag.4
1° quesito: accesso all'immobile	pag.7
2° quesito	pag.7
2.1 Identificazione del bene.....	pag.7
2.2 Estremi atti di pignoramento.....	pag.8
2.3 Estremi atto di provenienza.....	pag.8
3° quesito	pag.9
3.1.Descrizione dei beni - esterno.....	pag.10
3.2.Descrizione dei beni - interno.....	pag.10
4° quesito: stato occupativo	pag.11
5° quesito: formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	pag.11
6° quesito: formalità pregiudizievoli	pag.12
7° quesito: Regolarità edilizia:	pag.14
8° quesito:	pag.15
8.1. Certificazione energetica:.....	pag.15
8.2. Documentazione in materia di impianti:.....	pag.15
9° quesito:	pag.16
Premessa:.....	pag.16
9.1. Superficie commerciale del bene:.....	pag.17
9.2. Valutazione Immobili:.....	pag.18
Elenco allegati	pag.19

Scheda riassuntiva

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di APPARTAMENTO ad uso abitazione sito nel terzo corpo di fabbrica posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi con annessa porzione di solaio, sito in comune di Milano, Via Imbonati n.9.

L'immobile risulta attualmente censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

Foglio 136, mapp. 161, sub. 25, zona cens. 2, cat. A5, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 185,92.

PROPRIETARI:

....., 1 2, CODICE FISCALE

..... IN QUALITÀ DI COMPROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1 / 2;

..... 3, CODICE FISCALE

.....), IN QUALITÀ DI COMPROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/2;

STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da suoi ospiti senza titolo.

VALORE

valore libero € 66.500,00

valore occupato € 46.550,00

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni, Dott.ssa Susanna Terni, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Architetto Alessandra Cilli, con studio in Milano - Largo Murani n°4 - il quale compariva il 01 luglio 2013, dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento di rito.

Il Giudice sottopone all'esperto il seguente 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 del/i bene/i al/i debitore/i;

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

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto 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 i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (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 ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**
- dati catastali dell'immobile
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa
 - se l'immobile debba ritenersi libero od occupato
 - valore dell'immobile libero ed occupato
 - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

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 indicazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'**elaborato** in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

COERENZE E CONFINI Porzione di solaio

Solaio n.22, cortine comune, mappale 1108, cortile comune.

2.2 Estremi atti di pignoramento

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1:

Pignoramento, trascritto il **06/07/2012** ai n.ri **35101** reg. gen. e **25777** reg. part.

a favore di:

- UNICREDIT SPA, con sede in ROMA, C.F. 00348170101

contro:

- _____ codice fiscale

- _____ codice fiscale

Il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Milano in via Carlo Imbonati 9:

- appartamento con annessa porzione di solaio, attualmente identificato al NCEU al foglio 136, mapp. 161, sub 25.

2.3 Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1°:

Atto di compravendita, trascritto il **12.05.1987** ai n.ri **23292** reg. gen. e **16257** reg. part.

a favore di:

- _____ nato

_____ con la quale il sig. _____ acquista per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, il seguente immobile sito in Milano, Via Carlo Imbonati 9:

- appartamento con annessa porzione di solaio, attualmente identificato al NCEU al foglio 136, mapp. 161, sub 25.

Atto di compravendita, trascritto il **03.07.1996** ai n.ri **22770** reg. gen. e **17115** reg. part.

a favore di:

- _____

contro:

- _____

_____ con il quale il sig. _____ vende per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, il seguente immobile sito a Milano, Via Carlo Imbonati 9:

- appartamento con annessa porzione di solaio, attualmente identificato al NCEU al foglio 136, mapp. 161, sub 25.

RELAZIONE TECNICA

RISPOSTE AI QUESITI

1° quesito:

Provveda l'esperto ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

risposta al 1° quesito

In data 27 gennaio 2014, alle ore 13,00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione. Era presente il sig.

, in qualità di comproprietario per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione.

2° quesito:

Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando 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.

risposta al 2° quesito

2.1 Identificazione del bene (allegato b)

Trattasi di APPARTAMENTO ad uso abitazione sito nel terzo corpo di fabbrica posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi con annessa porzione di solaio.

INDICAZIONE CATASTALE appartamento

L'immobile risulta attualmente censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

COMUNE	Milano
FOGLIO	136
PARTICELLA	161
SUBALTERNO	25
ZONA CENSUARIA2
UBICAZIONE	Via Carlo Imbonati 9
PIANO	4
CONSISTENZA	Vani 2
CATEGORIA	A5
CLASSE	4
RENDITA CATASTALE	Euro 185,92

COERENZE E CONFINI dell'appartamento

Appartamento sub. 24, cortile comune, appartamento sub. 26, corridoio comune.

Atto di compravendita, trascritto il 23.11.2007 ai n.ri 89161 reg. gen. e 51870 reg. part.

a favore di:

- , codice fiscale
l per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2, in regime di separazione dei beni;

-
..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2;

contro:

-
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; con il quale il sig.
..... ha venduto ai sig.ri

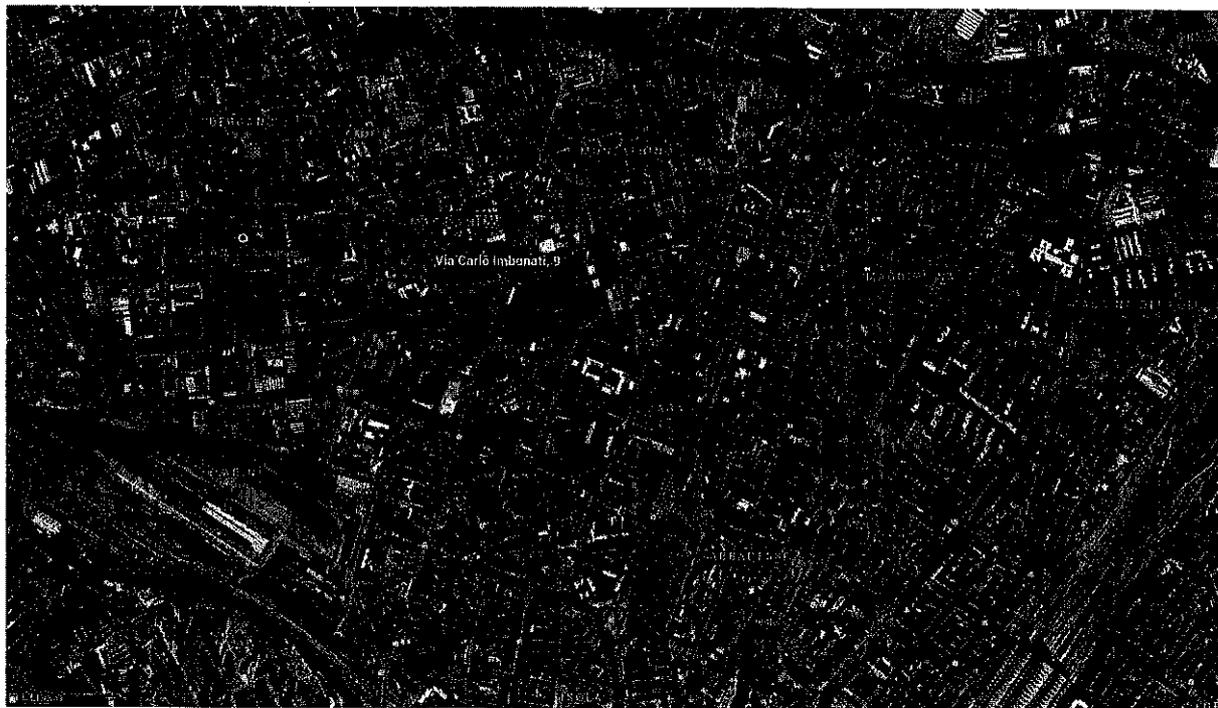
proprietà della seguente unità immobiliare sita a Milano in Via Carlo Imbonati 9:

- appartamento con annessa porzione di solaio, attualmente identificato al NCEU al foglio 136, mapp. 161, sub 25. (allegato d)

3° quesito:

Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

risposta al 3° quesito



L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è posta in via Imbonati 9, nel Comune di Milano, zona di decentramento 9.

Situata in prossimità della circonvallazione esterna (viale Marche e Jenner), gode della presenza di molti servizi. E' servita dalla metropolitana della linea M3 (gialla) "Maciachini", le fermate delle linee 4, 70, 82, la fermata "Lancetti" del passante ferroviario. Nelle immediate vicinanze, troviamo: l'Ospedale di Niguarda, e numerosi esercizi di vicinato.

Il quartiere in cui si colloca l'immobile è residenziale. I servizi sono facilmente raggiungibili.

3.1 Descrizione del bene - esterno

L'immobile fa parte di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica, il primo dei quali, prospiciente la via Imbonati, con negozi al piano strada e gli altri due, separati da cortili interni comuni, disposti parallelamente al primo. Da un punto di vista tipologico gli immobili sono assimilabili alle case di ringhiera, con scale aperte poste al centro del fabbricato e abitazioni disimpegnate sul ballatoio.

La struttura è in muratura portante.

La facciata del corpo di fabbrica prospiciente via Imbonati, è caratterizzata da grande semplicità compositiva, con una distribuzione proporzionata delle aperture, così come le facciate dei corpi interni. La copertura è a falde inclinate con coppi e sporto di gronda minimo. I cortili interni sono in asfalto.

Un portone in legno, posto direttamente su via Imbonati, costituisce l'ingresso al cortile comune. Tramite un cancello in ferro, si accede al corpo scale che presenta le seguenti caratteristiche: pareti intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in piastrelle, gradini in pietra, pavimentazione dei pianerottoli e del ballatoio in gres, parapetto in ferro a disegno semplice con corrimano in legno. Non è presente l'ascensore.

Nell'insieme gli edifici presentano uno stato di manutenzione scadente.

L'edificio in condominio è amministrato dallo studio di amministrazione Fumagalli, con uffici in viale Sarca 59, Milano.

3.2 Descrizione del bene - interno

L'appartamento della presente relazione è posto al quinto piano del terzo corpo di fabbrica, con esposizione est/ovest e affacci sui cortili interni. Consta di due locali e servizi, così composto: soggiorno/angolo cottura, camera, bagno e latrina esterna con accesso dal ballatoio. I locali hanno un'altezza netta di m. 3,00.

Il soggiorno/angolo cottura è costituito da un unico locale illuminato da una finestra con affaccio sul ballatoio.

Il pavimento è in marmette di graniglia di colore nero.

Le pareti sono intonacate, con rivestimento in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura.

Il locale bagno, non disimpegnato dal locale soggiorno/angolo cottura, è composto da doccia, bidet, vaso e lavandino; non è dotato di finestra ma di impianto di aspirazione forzata con esalazione posta direttamente sulla facciata prospiciente il ballatoio. Il pavimento e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica. Originariamente era un ripostiglio.

La camera da letto è costituita da un locale rettangolare, illuminata da una finestra esposta a est; il pavimento è in marmette di colore ocra, le pareti sono intonacate.

Il locale latrina è accessibile dal ballatoio è dotato di vaso alla turca, il pavimento è in piastrelle di gres, e il rivestimento in ceramica, la porta d'accesso in PVC.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e apertura a battente, le persiane sono in alluminio di colore verde. Il portoncino d'ingresso a due battenti è blindato con impiallacciatura in legno, la porta d'accesso alla camera, è in legno la porta del bagno a soffietto in PVC.

L'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagno.

Non è presente l'impianto di riscaldamento. Non è stata fornita alcuna certificazione relativa agli impianti sia dell'unità immobiliare che del condominio.

Nel complesso l'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione.

4° quesito:

Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'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;

risposta al 4° quesito

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato ad oggi dal sig.

1/2 dell'unità immobiliare oggetto di stima;
l'immobile risulta inoltre occupato da alcuni ospiti del sig. senza contratto d'affitto.

5° quesito:

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

risposta al 5° quesito

Lo Studio Fumagalli, amministratore dello stabile, ha comunicato che le pendenze dei Sig.ri nei confronti del Condominio Via Imbonati 9 Milano ammontano, al 14 febbraio 2014, ad € 4.082,16 di cui € 2.957,169 saldo 2011/2012 ed € 1.124,47 saldo 2011/2012 (allegato e). Non è stata fornita alcuna documentazione relativa agli impianti delle parti comuni.

6° quesito:

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.

risposta al 6° quesito

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1°:

Nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, registrata il **03.07.1996** ai n.ri **22771** reg. gen. e **4624** reg. part.,
a favore di:

con sede MILANO (MI), Codice fiscale 10359360152, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

L'ipoteca viene iscritta per un capitale di Lire 56.000.000,00 (totale Lire 72.800.000) sull'intera quota di proprietà della seguente unità immobiliare sita a Milano, Via Carlo Imbonati 9:

- appartamento con annessa porzione di solaio, attualmente identificato al NCEU al foglio 136, mapp. 161, sub 25.

Cancellata il 13.12.2007 con comunicazione n. 4964 del 12.12.2007, estinzione del 5.11.2007.

Nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, registrata il **23.11.2007** ai n.ri **89162** reg. gen. e **20294** reg. part.,

a favore di:

- BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in Milano, C.F.: 13263030150, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

L'ipoteca viene iscritta per un capitale di Euro 148.000,00 (totale Euro 222.000,00) sull'intera quota di proprietà della seguente unità immobiliare sita a Milano, Via Carlo Imbonati 9:

- appartamento con annessa porzione di solaio, attualmente identificato al NCEU al foglio 136, mapp. 161, sub 25.

Nota di trascrizione di **pignoramento**, registrata il **06.07.2012** ai n.ri **35101** reg. gen. e **25777** reg. part.,

favore di:

- UNICREDIT SPA, con sede in ROMA, C.F. 00348170101;

contro:

1/ 2;

i 1/ 2;

Il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare sita a Milano in Via Carlo Imbonati 9:

- appartamento con annessa porzione di solaio, attualmente identificato al NCEU al foglio 136, mapp. 161, sub 25.

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 (ipoteche per mutui cooperativi, ecc...), comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie.
- La cancellazione / restrizione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a € 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di € 33.601,00, mentre fino a € 33.600,00 il costo per la cancellazione è pari ad

€ 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo (si comportano come la cancellazione dei pignoramenti).

7° quesito:

Verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

risposta al 7° quesito

7.1. Regolarità urbanistica (allegato f)

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Milano, è emerso che l'immobile ricade nelle "zone A di recupero" e nelle "zone B di recupero" del prg del 1980 e s.m.i. si allegano stralcio PGT, legenda e stralcio Piano delle regole.

7.2. Regolarità edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere edificato precedentemente al 1° settembre 1967; inoltre dalle ricerche effettuate presso lo sportello telematico del Comune di Milano nulla risulta in merito al fabbricato e all'unità immobiliare in oggetto.

L'unità immobiliare risulta **non conforme alla planimetria** e al regolamento di igiene, in quanto il locale ripostiglio, è stato trasformato in locale bagno e lo stesso non è disimpegnato con il locale soggiorno/angolo cottura. Al fine di regolarizzare tale difformità sarà necessario presentare permesso di costruire in sanatoria. Verrà comminata dal responsabile del procedimento una sanzione compresa tra € 516,00 e € 5.164,00.

I costi relative all'onorario del professionista per lo svolgimento della pratica comunale sono quantificabili in euro 1'200,00, (tuttavia variabili a discrezione del professionista), oltre i costi di deposito, i.v.a e c.a.p. esclusi.

Si rende altresì necessario effettuare un aggiornamento catastale della planimetria (DOCFA) i cui costi sono di circa € 400,00 (tuttavia variabili a discrezione del professionista), oltre i costi di deposito.

8° quesito

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

- a) 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, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

risposta all'8° quesito

8.1 Certificazione Energetica (allegato g)

Ai sensi della Delibera di Giunta Regione Lombardia n. VIII/8745 punto 9.6: "L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, di cui al presente punto 9, è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia priva dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio". Si allega dichiarazione di tecnico abilitato.

8.2 Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

Non è stata fornita documentazione tecnica in materia di installazione impianti.

9° quesito:

Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

risposta al 9° quesito

PREMESSA

Per la determinazione delle superfici commerciali, si fa riferimento alle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" con le quali la Direzione dell'Agenzia del Territorio "si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OSMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138."

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini)

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.
- b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)
- Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non vengono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

9.1 Superficie commerciale dei beni

Le misure sono desunte dalla planimetria catastale.

Destinazione	mq	%	tot
Appartamento	45,00	100,00%	45,00
Tot. Superficie			45,00

9.2 Valutazione immobili

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto:

- dell'ubicazione dell' immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione complessivo;
- fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona;
- espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati sul Borsino Immobiliare 41° edizione, edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM,;
- espletata una verifica sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio la sottoscritta,

stima che:

1. il più probabile valore di mercato per l' **abitazione** sia di Euro 1.400,00 al metro quadro, quindi:

	mq (sup.comm.)	45,00	x	€ 1.400,00 =	€ 63.000,00
1.1	valore libero				€ 63.000,00
1.2	valore occupato (-30% di 1.1.)				€ 44.100,00

2. il più probabile valore di mercato per il solaio a corpo è di:

2.1	valore libero	€ 3.500,00
2.2	valore occupato (-30% di 2.1.)	€ 2.450,00

Totale valore immobili liberi Euro 66'500,00

Totale valore immobili liberi Euro 46'550,00

Le valutazioni dei beni come pure la vendita sono da intendersi a corpo e non a misura oltre che nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovasi la descritta porzione immobiliare.