

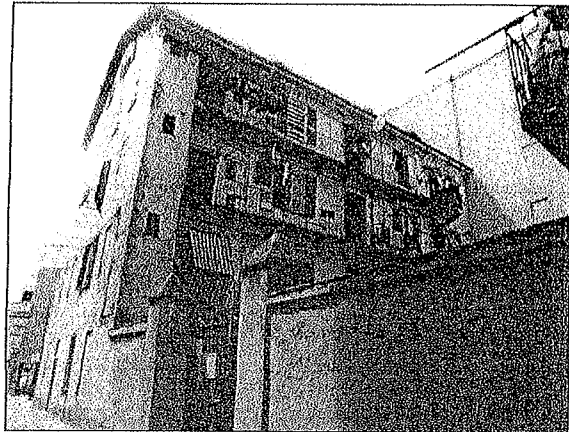
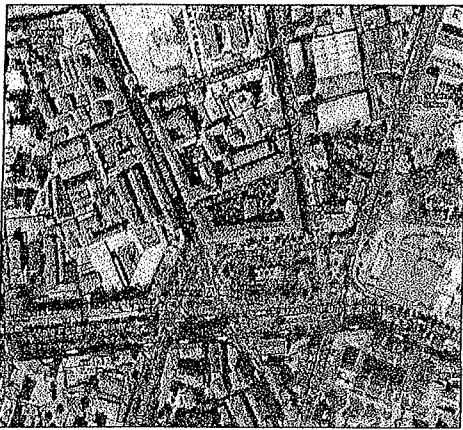
Deposito n. 116
Sommario n. 1012

Geom. Artemio Conte

Collegio dei Geometri di Milano n. 9257
C.T.U. del Tribunale di Milano n. 10184
20019 Sestimo Milanese (MI) - Via Sandro Pertini, 24/b
Tel. - fax 02/ 33.51.4.821
e-mail: geom.artemioconte@gmail.com
posta certificata: artemio.conte@geopec.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Descrizione

Procedimento R.G.E. n. 264/11

G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Promosso da: **Condominio Imbonati, 21**
con gli Avv.ti Rosati & Recalcati Via Podgora, 15 - Milano (MI)

Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia (intervenuta)
con l' Avv. Carlo Bottino Piazza Castello, 24 - Milano (MI)

Contro :

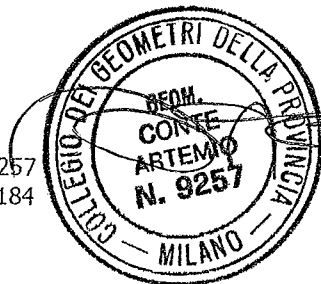
Richiedente

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI – Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Valutatore

Geom. Artemio Conte

Collegio dei Geometri di Milano n. 9.257
C.T.U. del Tribunale di Milano n. 10.184



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Artemio Conte, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9257, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, veniva nominato in data 09/03/2012 dalla Dott.ssa Bisegna, C.T.U. nella causa di cui all'oggetto.

Quesito posto dal giudice:

"" "" **PROVEDA** 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;

PROVEDA 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 nell'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, con indicazione - se occupato/i 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:
 - 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 e 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 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 ; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art.9.4) , qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n.10/09 , provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia ;
 - 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. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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 e coerenze su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi , oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore , anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

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

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

Il sottoscritto Geom. Artemio Conte " in qualità di C.T.U." avendo prestato giuramento di rito in data 27.04.2012, in risposta al quesito posto dallo ill.mo Giudice Bisegna, ha successivamente trasmesso raccomandate R.R. in data 09.05.2012 al legale del creditore procedente e al debitore informando quest'ultimo di dare inizio alle operazioni peritali in Milano (MI) - Via Carlo Imbonati, 21 il giorno 18.05.2012 alle ore 15.00 avvisandolo di essere presente per avere accesso all' immobile o di darne comunicazione ad eventuali proprietari, affittuari.

In data 18.05.2012 si è provveduto quindi ad eseguire il sopralluogo sull' immobile ma il debitore non era presente per dare accesso all' immobile.

Il sottoscritto ha prontamente avvisato il Giudice e i legali dei Creditori procedenti circa l'accaduto informando che anche la raccomandata trasmessa al debitore risultava non essere stata ritirata e che risultava in giacenza.

Successivamente a tale data il sottoscritto C.T.U. veniva contattato tramite posta elettronica in data 25.09.2012 dal Custode Giudiziale, nominato dal Giudice in data 28/06/2012 , " Sig. Alessandro Nogara" per eseguire l'accesso interno all'immobile, per la data del 05.10.2012 alle ore 10,00.

In tale data è avvenuto il sopralluogo eseguendo tutti gli opportuni e necessari accertamenti tecnici e pertanto si procede nelle risposte al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Bisegna.

RISPOSTA AL QUESITO

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, riporti gli estremi nell'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;

*" beni come descritto nell' atto di Pignoramento del 21/12/2010 n. Rep. Ufficiale
Giudiziario Tribunale di Milano , trascritto in data 10/03/2011 Registro Particolare Registro
Generale Generale*

*-immobile sito in Milano, Via Imbonati 21 , di proprietà del quale il
creditore fornisce la descrizione: fabbricato urbano al civico 21 della Via Imbonati, riportato al catasto
fabbricati del Comune di Milano , foglio 136, particella 77, subalterno 12, Zona Cens.2, Categoria A/4,
classe 4, Consistenza 2,5 vani, rendita Euro 251,77"*

• Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali :

➤ *Comune di Milano (MI)*

Catasto Fabbricati

*Foglio 136 - particella 77 - subalterno 12 – VIA CARLO IMBONATI n. 21 piano: 2;- ZC. 2 - cat. A/4 -
classe 4 - consistenza vani 2,5 - Rendita Catastale Euro 251,77=*

Proprietà:

Coerenze dell'appartamento desunte dall' atto di provenienza:

appartamento di terzi e scala comune; ballatoio comune; appartamento di terzi ; appartamento di terzi.

Estremi atto di Provenienza:

*Compravendita del 14/02/2003 di Rep.
a Milano il 26/02/2003 - Registro Particolare*

*Dr. VENEZIA STEFANO notaio in Milano, Trascritto
Registro Generale*

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

(Vedere punto 9).

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i 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;

Si segnala che l'unità immobiliare in oggetto risulta essere occupata

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);

nulla da segnalare.

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/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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 ° settembre 1967.

Si segnala che l'edificio in cui è inclusa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato in data antecedente allo 01/09/1967 e che l'appartamento in oggetto è stato interessato da opere interne sulla scorta di Comunicazione eseguita Sindaco di Milano – Consiglio di Zona 7 in data 29/07/1991 n. 2060.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :
- a) della certificazione energetica di cui 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 ; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art.9.4) , qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n.10/09 , provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia ;

Porzione immobiliare in Classe Energetica : E Indice di prestazione energetica (IPE) 138.38 kWh/m²a (vedi ACE Allegato G).

- 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.

Documentazione non disponibile.

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

Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare ecc) sono stati desunti dalla documentazione tecnica reperita dal C.T.U. presso i preposti uffici catastali , oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizia - urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono inoltre stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco per effettuare gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari

presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione precedute dalla descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Localizzazione dell'immobile

Unità immobiliare sita a:

Milano (MI)
località

Via Carlo Imbonati, 21
indirizzo

L'unità immobiliare è posta in zona semicentrale della Città di Milano, a destinazione prevalentemente residenziale. Il fabbricato si affaccia su una strada di viabilità locale, molto trafficata. La presenza di parcheggi pubblici è sufficiente.

La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è dotata di servizi commerciali al dettaglio e di linee di trasporto pubblico di superficie e della Metropolitana Milanese Linea Gialla Stazione di Maciacchini.

La stessa zona è caratterizzata da edifici residenziali di media e buona qualità, realizzati prevalentemente alla fine degli anni '50 e negli anni '70, frammisti ad edifici di più recente realizzazione. Si rileva una certa compattezza del tessuto edilizio oltre che la presenza di numerosi interventi edificatori residenziali e polifunzionali di recente realizzazione. La qualità urbana, nel complesso, è discreta.

2. Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare in cui è inclusa l'unità immobiliare in oggetto, realizzato presumibilmente alla fine degli anni '40, è costituito da due corpi di fabbrica in linea con annessa area cortilizia interna.

Il fabbricato in cui è inclusa l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si eleva quattro piani fuori terra ed è costruito con struttura e tamponamenti in muratura portante, solai in legno ha copertura con orditura in legno a falde con manto in tegole e facciate rivestite con intonaco tinteggiato in pessimo stato manutentivo, con serramenti esterni in legno, pvc dotati di vetratura semplice e doppia protetti da persiane. Il collegamento ai piani avviene tramite vano scala.

Lo stato di conservazione del fabbricato è scarso se analizzato nella sua totalità, considerando in special modo la tipologia costruttiva e la qualità delle finiture presenti; si rileva la presenza di

specifici e gravi ammaloramenti nelle parti comuni dello stabile.

L'unità immobiliare oggetto di stima, è posta al piano secondo del civico 21 e internamente si presenta formata da ingresso sul soggiorno/cottura, camera e bagno.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le partizioni interne sono tinteggiate ; i serramenti interni sono in legno.

Gli impianti presenti sono elettrico, idrico sanitario, riscaldamento autonomo a termosifoni alimentati da caldaia murale interna all'appartamento, citofono, antenna tv.

Stato di manutenzione e di conservazione: discreto.

3. Identificazione dell'immobile

dati catastali, desunti dalla documentazione catastale reperita dal C.T.U.

foglio .	136	del Comune di .	Milano
mappale .	77	subalterno .	12

4. Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	47	1,00	47,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	-	0,25	-
			47
descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti con affaccio verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

5. Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	1.900,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)	-
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	-
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,960
valore di mercato medio unitario per APPARTAMENTI ponderato (euro/mq)	1.824,00
riepilogo superficie complessiva (mq)	47,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	-
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	85.728,00

6. Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	18
	servizi	10
	verde	8
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	9
	orientamento	7
	luminosità	6
car. Produttive	car. Costruttive	8
	finiture	9
	impianti	9
car. Tecnologiche	vetustà	2
	obsolescenza	2
	commerciabilità	4
car. Tecnologiche	presenza ascensore	100
tot		96,00

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione abbia un valore arrotondato pari a € 85.000,00=.

Valore della quota di ½ € 42.500,00 . La porzione non si presta ad essere divisibile.

Si ritiene inoltre di attribuire al bene un valore qualora lo stesso sia occupato pari a € 85.000,00 - 20%= € 68.000,00=

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

ELENCO ALLEGATI

- A) atto di provenienza;
- B) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- C) fotografie esterne/interne;
- D) planimetria catastale;
- E) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate;
- F) Floppy con copia perizia;
- G) Attestazione di Certificazione Energetica.

Settimo Milanese, 5/10/2012

Geom. Artemio Conte

