

96).

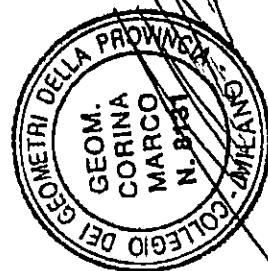
Le operazioni di sopralluogo

Come disposto dal Signor Giudice, lo scrivente, con regolare avviso trasmesso in data 25/07/2011 con raccomandata con ricevuta di ritorno (V. **All. comunicazione del 25/07/2011**), comunicava al creditore procedente e al debitore esecutato, che il giorno 06/09/2011 alle ore 16,30 avrebbe provveduto effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Come regolarmente comunicato, il sottoscritto in data 06/09/2011 provvedeva effettuare il sopralluogo presso l'immobile in questione, sito in Baranzate (MI), via Gorizia, 41; giunto sul posto e suonato il citofono, si è presentata la moglie del debitore esecutato che in assenza del marito, non ha ritenuto opportuno consentire allo scrivente l'accesso all'immobile; tenuto conto dell'impossibilità di poter accedere all'immobile lo scrivente ha invitato la moglie del debitore esecutato di avvisare il proprio marito al fine di contattare lo scrivente per concordare una data per poter eseguire l'accesso all'immobile.

Successivamente, lo scrivente, contattato telefonicamente dal debitore esecutato, ha convenuto con lo stesso di fissare quale data di accesso all'immobile il giorno 14/09/2011 alle ore 9,30.

Dopo aver regolarmente comunicato a mezzo fax in data 08/09/2011 al procuratore del creditore procedente, la nuova data di accesso all'immobile, il giorno 14/09/2011 alle ore 9,30 lo scrivente ha provveduto ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Al citato



X

sopralluogo, oltre allo scrivente, ha presenziato il debitore esecutato, signor

Nei corso del sopralluogo, lo scrivente ha regolarmente provveduto a eseguire i rilievi metrici e fotografici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Risposte ai quesiti assegnati dal Signor Giudice

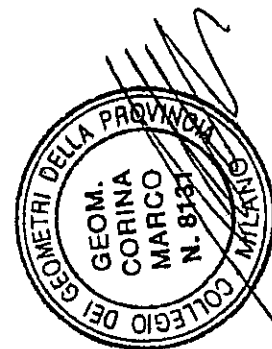
Identificazione del bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da un appartamento posto al piano sesto composto da due locali e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato (***V. All. Elaborato Tecnico stato di fatto***);

- l'appartamento posto al piano sesto risulta così coerenziato a corpo: a Nord disimpegno e cavedio comune di cui al mappale 230; ad Est mappale 16; a Sud via Gorizia; ad Ovest altra unità immobiliare di cui al mappale 230.

- il vano cantina, posto al piano interrato, risulta così coerenziato a corpo: a Nord altra cantina di cui al mappale 230; ad Est altra cantina di cui al mappale 230; a Sud disimpegno comune di cui al mappale 230; ad Ovest disimpegno comune di cui al mappale 230. (***V. All. Elaborato Tecnico stato di fatto e Estratto di mappa***).

La porzione immobiliare con annesso vano cantina risulta identificata nel NCEU de Comune Censuario di Baranzate (MI), al foglio 70, mappale 230, subalterno 39, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, Rendita € 247,90 (***V. All. Visura catastale***). Si precisa che quanto rappresentato nella



planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia del Territorio di Milano, risulta difforme rispetto allo stato di fatto, con particolare riferimento alla partizione interna della cucina (manca il tavolato che delimita il disimpegno tra la cucina e il bagno) (*V. All. planimetria catastale*).

Gli estremi dell'atto di pignoramento con specificazione 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)

Atto di pignoramento immobiliare del 17/04/20106 rep n. 5435, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 2, in data 21/05/201 nn. 38540/64470;

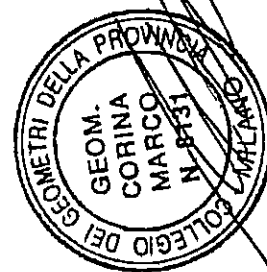
il citato atto di pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

Quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è pervenuto al debitore esecutato a seguito di atto vendita a rogito del Notaio, dott. Sergio Ciancimino di Milano, del 27/07/2005, rep. n. 18276/3487, registrato a Milano 4° il 01/08/2005, serie 1T, n. 12535; trascritto a Milano 2° il 03/08/2005 nn. 63787/12594 (*V. All. Atto di vendita del 27/07/2005 Rep. n. 18276/3487*).

Descrizione del bene

La porzione immobiliare oggetto di analisi fa parte di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato comprendente circa 45 unità immobiliari di cui circa 3 negozi e 42 appartamenti, oltre locali accessori (vani cantina, etc.); Il complesso risulta posizionato in zona semicentrale del



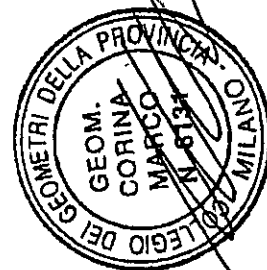
Comune di Baranzate (MI).

La struttura portante del fabbricato, edificato nella prima metà degli anni 60, è costituita da una gabbia in cemento armato con tamponature in laterizio e si eleva su otto piani fuori terra, oltre un piano interrato. L'edificio è dotato di impianto ascensore. Nel complesso lo stato conservativo delle parti comuni può essere considerato discreto. Il fabbricato risulta meglio rappresentato dal rilievo fotografico allegato (*V. All. fotografie n. 1 e 2*).

L'unità immobiliare oggetto di analisi è posta al piano sesto.

Dall'ingresso costituito da un vano rettangolare, si accede al locale soggiorno e alla cucina; dalla cucina si accede al bagno e alla camera; la camera prospettante su via Gorizia è dotata di un balcone (larghezza di circa mt 0,95 x lunghezza di circa mt 3,45).

I pavimenti dell'ingresso del soggiorno e della camera sono del tipo alla "palladiana"; il bagno e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica (altezza rivestimenti mt 1,50), come anche i balconi; gli infissi esterni del soggiorno e della camera poste in fregio a via Gorizia, sono in legno con vetri semplici e avvolgibili in pvc, mentre quelli della cucina e del bagno sono in alluminio verniciato con doppi vetri normali e avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno con parte centrale vetrata. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con pannelli radianti a pavimento; la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma e viene effettuata per mezzo di una caldaia a gas posizionata nel locale cucina; nel soggiorno e nella camera risultano posizionati n. 2 split a parete (pompa di calore per climatizzazione) con unità esterna posizionata sul balcone posto in fregio a via Gorizia



Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento può essere considerato discreto e le rifiniture sono in linea con l'epoca di costruzione del fabbricato (primi anni 60).

Alla cantina posta al piano interrato, vi si accede per mezzo di una scala esterna al fabbricato e un disimpegno comune; il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate a rustico e la porta di accesso è in legno.

Per una migliore rappresentazione e identificazione, in merito alla consistenza e delle finiture dell'appartamento e della cantina, si rimanda all'elaborato tecnico (*V. All. Elaborato Tecnico stato di fatto*) e al rilievo fotografico allegati (*V. All. fotografie n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17*).

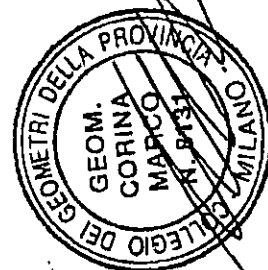
Lo stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo è stato accertato che l'immobile risulta occupato e utilizzato dal debitore esecutato, signor
unitamente al proprio nucleo familiare.

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene

Lo scrivente ha provveduto verificare presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, l'esistenza di formalità presenti sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (*V. All. ispezione ipotecaria del 13/09/2011*), riscontrando le seguenti formalità:

- Iscrizione - Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario), atto del 27/07/2005 Rep. n. 18277/3488 trascritto in data 03/08/2005 nn. 32298/122595, di complessivi € 280.000,00 (valore capitale € 140.000,00) della durata di 30 anni, a favore della Unicredit



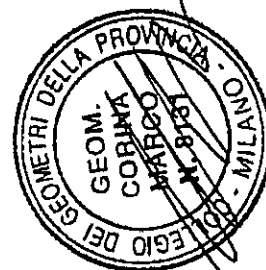
Banca per la casa S.p.a.;

- Trascrizione – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del 17/04/2010 rep. n. 5435/2010, trascritto in data 21/05/2010 nn. 38540/64470 a favore Condominio di via Gorizia n. 41 di Baranzate (MI).

La regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il fabbricato che contiene la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stato edificato prima del 01/09/1967 e dalle verifiche effettuate presso il Comune di Baranzate e di Bollate (MI) è stato possibile accertare che è stato costruito in forza Autorizzazione per esecuzione lavori edili, rilasciato dal Comune di Bollate (MI) in data 20/12/1962 n. 350/62 ed è stato dichiarato abitabile in data 15/10/1965 (**All. autorizzazione per esecuzione lavori edili del 20/12/1962 e certificato di abitabilità del 15/10/1965 con relativa pianta piano tipo**). Lo scrivente ritiene opportuno precisare che il fabbricato che contiene la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva, rispetto a quanto previsto dalla autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 350/62 del 20/12/1962, è stato realizzato in maniera difforme sia per quanto riguarda la suddivisione interna delle varie unità immobiliari, del vano scala, ascensore, cavedi, balconi, etc. (**V. All. pianta piano tipo allegata all'autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 350/62 del 20/12/1962**).

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva, è stato possibile accertare che la stessa, rispetto alla planimetria catastale, presenta una difformità, con particolare riferimento sotto l'aspetto igienico sanitario (mancanza del disimpegno tra la



cucina, camera e bagno, come rilevabile dalla comparazione tra la planimetria catastale e lo stato di fatto attuale (*V. All. planimetria catastale e elaborato tecnico stato di fatto*).

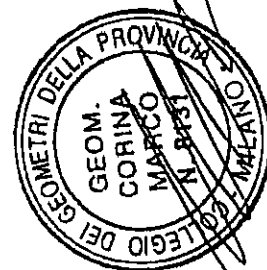
Le opere realizzate in difformità, relativamente all'unità immobiliare in questione, possono essere regolarizzate, con la creazione del disimpegno tra la cucina, la camera e il bagno e con la presentazione al Comune di Baranzate (MI) di una istanza di sanatoria o accertamento di conformità con il pagamento di una oblazione compresa tra un importo minimo di € 516 e massimo di € 5.164, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, oltre alle spese tecniche e di aggiornamento catastale che possono essere quantificate in circa € 2.500,00/3.000,00 oltre oneri fiscali. Lo scrivente ritiene opportuno precisare che la sanatoria della porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva, sarà comunque subordinata alla presumibile regolarizzazione da parte del condominio, del fabbricato, in considerazione delle difformità dello stesso rispetto all'autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 350/62 del 20/12/1962.

Indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno dell'attestato di certificazione energetica

Da verifiche effettuate presso il Catasto energetico è stato accertato che l'immobile pignorato non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica.

Indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti (D.M. n. 37/2008)

In considerazione che gli impianti a servizio dell'immobile pignorato



risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato, gli stessi risultano sprovvisti della documentazione amministrativa e tecnica di cui al D.M. 37/2008.

Il valore dell'immobile

- Consistenza metrica e determinazione della superficie commerciale

Le superfici dell'immobile pignorato, con relative pertinenze, sono state ricavate dallo scrivente sulla base dei rilievi praticati nel corso del sopralluogo effettuato in loco, prendendo in considerazione oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità immobiliari.

Superficie lorda dell'appartamento = circa mq 54,30; Superficie balcone = circa mq 3,30; Superficie lorda cantina = circa mq 3,30.

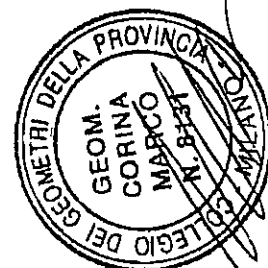
La superficie commerciale viene determinata mediante l'applicazione alle superfici sopra indicate, di opportuni coefficienti correttivi e di adeguamento che tengono conto delle diverse condizioni e destinazioni dei vari beni e precisamente:

- unità inferiore a 65 mq = incremento 10%;
- Balconi = coeff. 1/3;
- Cantina = coeff. 25%;
- Edificio con ascensore (piano quarto e successivi) = coeff. 1,03.

Applicando i suddetti coefficienti correttivi si ricava una superficie commerciale ragguagliata di:

Appartamento = circa mq 54,30 x coeff. (1,10 x 1,03) = circa mq 61,52

Balconi = circa mq 3,30 x 1/3 (coeff.) = circa mq 1,10



Cantina = circa mq 3,30 x 25% (coeff.) = circa mq 0,83

Totale = mq 63,45

- Criterio della stima

Il metodo con cui è stata effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto.

La stima è stata effettuata sia mediante l'ausilio di opportune indagini dirette centrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello in oggetto e sia mediante indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare (Borsino Immobiliare).

- Valutazione

Dalle indagini e dalle considerazioni effettuate, dalla posizione e ubicazione dell'immobile, dalla sua consistenza e configurazione, dallo stato di manutenzione e conservazione, si ritiene appropriato adottare un valore medio unitario di mercato di € 2.000,00/mq. Tale valore medio risulta essere in linea con i prezzi riportati dalla Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia della Borsa Immobiliare, riferiti al 2° semestre 2010 (V. All. *Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano*).

Il valore medio unitario sopra individuato moltiplicato per la superficie commerciale permette di determinare il valore attuale di mercato dell'immobile libero oggetto di stima: mq 63,45 x € 2.000,00/mq = € 126.900,00 e per arrotondamento € **127.00,00** (centoventisettemilaeuro).

Nel ringraziare l'ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, nella certezza di aver espletato il mandato conferitogli, con coscienza e onestà, lo



scrivente rassegna il presente elaborato peritale.

Rho, li 03/10/2011

Il C.T.U.

Geom. Marco D. Corina



(seguono allegati con distinta)

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- *Comunicazione del 25/07/2011;*
- *Elaborato tecnico stato di fatto;*
- *Estratto mappa;*
- *Visura catastale;*
- *Planimetria catastale;*
- *Atto di vendita del 27/07/2002 Rep. n. 18276/3487;*
- *Ispezione ipotecaria del 13/09/2011;*
- *Autorizzazione per esecuzione lavori edili del n. 350/62 del 20/12/1962;*
- *Certificato di abitabilità del 15/10/1965;*
- *Pianta piano tipo allegata all'autorizzazione per esecuzione lavori edili del 20/12/1962 n. 350/62;*
- *Bollettino della Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano;*
- *Rilievo fotografico (n. 17 riprese fotografiche).*