

**STUDIO MORBELLI**  
DI ARCH. ELEONORA MORBELLI  
VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY  
TEL: 02.92870860  
FAX: 02.92885222  
CELL: 347.9390885  
eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
www.ac2.it/eleonoramorbelli

Ill.ma Dott.ssa Francesca Romana Bisegna  
Tribunale di Milano  
sezione III civile

Milano, 11 marzo 2014

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 3555/12**

**BANCA CARIGE SPA  
CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA  
CONTRO**





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY  
TEL: 02.92870860  
FAX: 02.92885222  
CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
www.ec2.it/eleonoramorbelli

### INDICE:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; .....	6
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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); .....	6
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; .....	7
4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i; .....	7
5. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso – anche presso gli uffici competenti – l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, 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;.....	8
6. 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: .....	9
- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;.....	9
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;.....	9
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; .....	9
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);.....	9
7. 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. Indicare i costi a ciò necessari.....	9
8. 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 suoi relativi costi. Fornisca le nozioni di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'art. 46 del Dlgs n. 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.....	9
9. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: .....	10
- della certificazione energetica di cui al Dlgs n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia; .....	11
- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente. ....	11
10. a indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione anche della sola quota.....	11





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.sc2.it/eleonoramorbelli

### SINTESI DELLA PERIZIA:

#### **dati catastali dell'immobile:**

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST	RENDITA
70	51	25	A/3	1	4 vani	247,90 €

#### **Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da quota 1/1 piena proprietà del Sig.

..... nato a ..... 1966 CF .....

#### **se l'immobile debba ritenersi libero od occupato:**

A nome del Sig. .... non risultano registrati contratti di locazione.

L'appartamento è abitato dal proprietario e da altri coinquilini, con cui divide le spese, di cui uno presente al momento del sopralluogo.

#### **valore dell'immobile libero ed occupato:**

il valore dell'immobile libero viene stimato arrotondato a € 50.000,00 (cinquantamilaeuro/00).

Valore di mercato dell'intero immobile occupato (indicativo):

€ 50.000,00 - 25% = € 37.500,00

#### **ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita:**

- Non c'è impianto di riscaldamento;
- Al momento non è possibile produrre certificazione energetica per la mancanza di impianto di riscaldamento, ma si deve provvedere all'impianto e alla redazione della certificazione;
- Risulta un debito presso il Condominio di € 8.611,40.





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY  
TEL: 02.92870860  
FAX: 02.92885222  
CELL: 347.9390885  
eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
www.ec2.it/eleonoramorbelli

Il sottoscritto, Eleonora A.M. Morbelli, con studio in Milano via Imbriani 25, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 15222, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale di Milano al n. 12192, all'udienza del 02/10/2013 dalla S.V.I. è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed allo stesso, dopo aver presentato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato, che si articola nel 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 a 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. ad 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 riguarda 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 – anche presso gli uffici competenti – l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, 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;





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25

20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.ec2.it/eleonoramorbelli

- 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 suoi relativi costi. Fornisca le nozioni di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'art. 46 del Dlgs n. 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.
8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- della certificazione energetica di cui al Dlgs n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
  - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. a indicare il valore dell'immobile sia libero sia 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:







**STUDIO MORBELLI**  
DI ARCH. ELEONORA MORBELLI  
VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY  
TEL: 02.92870860  
FAX: 02.92885222  
CELL: 347.9390885  
eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
www.ec2.it/eleonoramorbelli

**3. indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti:**

L'immobile è pervenuto al Sig. \_\_\_\_\_, mediante atto di compravendita al rogito notaio Quaggia Luciano del 27/05/2002, rep. 191713 e racc. 19584; registrato a Milano 4 il 14/06/2002 al n. 2360 serie 2V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 06/06/2002 al n. 40844 del Registro Particolare e n. 69926 del Registro Generale (ALLEGATO 3).

**4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i:**

Unità immobiliare adibita a residenza, posta nel Comune di Baranzate (MI), in via Gorizia 42, piano primo ed interrato (cantina), composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura con accesso dal soggiorno, camera, bagno.

Il quartiere è molto periferico, ma servito da negozi e mezzi.

Dopo aver imboccato una stretta via privata, si accede al Condominio attraverso il passo pedonale e carraio. Il fabbricato è costituito da due blocchi prospicienti, divisi da un cortile comune centrale. La scala dell'immobile oggetto di pignoramento è la B, con un affaccio su cortile interno ed uno su via Gorizia. Il condominio è in discreto stato di conservazione e non necessita manutenzioni straordinarie impellenti. Il Contesto in generale è degradato, con balconi ingombri di oggetti, panni stesi, cortile con pattumiere a vista, biciclette ed oggetti vari appoggiati.

La scala B è provvista di ascensore.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, una camera (dalle dimensioni leggermente più piccole di una matrimoniale), un soggiorno ed un angolo cottura, bagno con finestra.

Tra soggiorno e ingresso non vi è la porta e parte del muro divisorio è stato demolito per creare un muretto di altezza cm. 96. Stessa operazione è stata fatta per l'angolo cottura che risulta a vista sul soggiorno.

Sono presenti due balconcini, uno in soggiorno ed uno in camera da letto.

I rivestimenti e i pavimenti sono in piastrelle, in generale di poco valore ed in cattivo stato di manutenzione, specialmente per l'angolo cottura ed il bagno.

In bagno vi è il wc, bidet, vasca da bagno piccola, doccia ed lavandino.

Le porte interne e la porta di ingresso sono finitura legno tanganica, in discreto stato di conservazione.

In cucina lo scaldabagno è sicuramente da far controllare a tecnico abilitato per la verifica della corretta funzionalità; l'impianto gas è da far controllare e l'impianto elettrico da rifare, perché vetusto e in numerosi punti con cavi a vista.

Non è stato possibile appurare se vi fossero certificazioni degli impianti perché chi presente nell'appartamento non era il proprietario e non sapeva dare informazioni, ma



L'Esperto ritiene che gli impianti siano da rifare in tutto l'appartamento perché vetusti ed in cattivo stato di manutenzione.

Il riscaldamento originariamente era condominiale, ma con delibera è stato deciso di passare a riscaldamento autonomo. Nell'unità immobiliare in questione il riscaldamento non funziona, probabilmente perché non è stato fatto l'impianto autonomo interno all'appartamento dopo la delibera condominiale (affermazione supportata dal fatto che non vi è caldaia ma boiler). Pertanto il riscaldamento avviene con delle stufette elettriche. I radiatori posati sembrano comunque in discreto stato di conservazione e, probabilmente, riutilizzabili, anche se sottodimensionati a parere dell'Esperto (vi sono solo 8 elementi tra soggiorno ed angolo cottura, 3 in bagno e 3 in camera da letto).

I serramenti in alluminio doppio vetro sono in cattivo stato di manutenzione: il vetro nell'angolo cottura è rotto, in camera manca la maniglia per chiudere. Inoltre le tapparelle dell'angolo cottura e del soggiorno non si aprono perché rotte.

In generale l'appartamento risulta ingombro di arredi e cose, la pulizia è scarsa ed anche i balconi sono inaccessibili per le troppe suppellettili accatastate.

Sono presenti distacchi di intonaco e macchie di muffa. In camera ed in cucina l'Esperto ritiene che le macchie presenti e i distacchi di intonaco siano dovuti ad uno scarso ricambio d'aria e ad uno scorretto uso dei locali (in camera vi sono 5 posti letto). La situazione più grave è in bagno, dove l'intero plafone e le pareti sopra alle piastrelle sono macchiate di muffa. Anche il serramento ed il cassonetto della tapparella sono tutti macchiati. Sicuramente queste macchie non sono dovute ad infiltrazioni, ma ad uno scorretto uso anche del locale bagno. Inoltre si deve considerare che non vi è un impianto di riscaldamento che funzioni in modo regolare ed uniforme all'interno dell'appartamento, e nel locale bagno non vi erano corpi riscaldanti elettrici.

In generale l'Esperto ritiene risolvibili questi problemi scrostando l'intonaco in avanzata fase di distacco, trattando le pareti con antimuffa, ritinteggiando ed utilizzando i locali in maniera corretta (con un numero di utenti adeguato alla metratura dell'immobile), accendendo il riscaldamento, riparando i serramenti.

Non è stato possibile visionare la cantina poiché chi era presente nell'appartamento non era il proprietario e né aveva le chiavi né sapeva quale fosse la cantina di pertinenza. Pertanto per la quotazione l'Esperto si rifarà a quanto riportato sulla scheda catastale.

**5. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso – anche presso gli uffici competenti – l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, 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:**





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.ec2.it/eleonoramorbelli

L'Esperto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati (ALLEGATO 6).

A nome della Sig. \_\_\_\_\_ non risultano registrati contratti come dante causa.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato da persona extracomunitaria, che si è dichiarato convivente del \_\_\_\_\_ come già rilevato i letti in camera erano 5.

**6. 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 urbanistico, 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);

Per quanto riguarda le spese condominiali il Sig. \_\_\_\_\_ debitore nei confronti del condominio per € 8.611,40. L'amministratore chiede di specificare che ai sensi e per gli effetti della Legge 220 del 2012 (Riforma del Condominio), i contributi dovuti per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all'art. 111 del regio decreto del 16 marzo 1942 n. 267 e successive modifiche.

**7. 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.**

Si precisa che l'Esperto ha eseguito ispezioni e visure al nominativo del debitore e per immobile presso l'Agenzia del Territorio di Milano. Pertanto eventuali ulteriori formalità, oneri o vincoli non trascritti contro il nominativo dell'esecutato, non si è potuto esaminarli; lo stesso dicasi anche per il precedente punto 6.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, anche riportate nell'ALLEGATO 1:

- ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 29 maggio 2000 al R.P.N. 14246 R.G.N. 50191, a favore della "Banca Regionale Europea Società per Azioni" con sede in Cuneo, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ gravante sull'immobile della presente relazione;



- Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 6 giugno 2002 al R.P.N. 15853 R.G.N. 69927, a favore della "Banca Carige S.p.A." con sede in Genova, contro l'art. 2083 del Codice Civile, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione;
- Verbale di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 25 ottobre 2012 al R.P.N. 71601 R.G.N. 105769, fino alla concorrenza di euro 120.000,00 a favore della "Banca Carige – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia S.p.A." con sede in Genova, contro l'art. 2083 del Codice Civile, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.

**8. 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 suoi relativi costi. Fornisca le nozioni di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'art. 46 del Digs n. 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.**

L'appartamento non appare conforme a quanto concesso nel permesso di costruire dell'edificio (n. 07700 del 21/05/1960 e n. 09456 del 27/06/1960): nello specifico rispetto alla pratica del Comune non sono presenti le porte tra soggiorno ed ingresso e tra soggiorno ed angolo cottura, ed in entrambe i casi sono stati creati dei muretti alti 96 cm.

Queste difformità sono presenti anche sulla scheda catastale; oltre a queste sulla scheda catastale il bagno è più corto. (il tutto come meglio rappresentato nella pianta comparativa, allegato 8).

Comunque l'edificio ha l'abitabilità.

Da un punto di vista di regolarità edilizia l'appartamento rispetta le norme del Regolamento di Igiene ed Edilizio locale, rispetta le dimensioni minime delle stanze (la camera non è matrimoniale), ed i rapporti aereoilluminanti. La porta del bagno è larga 60 cm. non più a norma, ma verosimilmente originaria alla costruzione dell'edificio. Sarebbe consigliabile sostituirla con porta larga 80 cm.

Le difformità rispetto all'ultima pratica concessionata dal Comune e il Catasto sono sanabili con Comunicazione di Inizio Attività Libera tardiva.

**Il CTU stima la redazione di CIAL tardiva e l'aggiornamento catastale in € 3.000,00 (comprese sanzioni amministrative).**

**9. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**





**STUDIO MORBELLI**  
DI ARCH. ELEONORA MORBELLI  
VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY  
TEL: 02.92870860  
FAX: 02.92885222  
CELL: 347.9390885  
eleonora.morbelli@fastwebnet.it  
www.ac2.it/eleonoramorbelli

- della certificazione energetica di cui al Dlgs n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Non è possibile redigere la certificazione energetica poiché l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento fisso. Si ricorda che è necessario creare un impianto di riscaldamento perché l'appartamento sia abitabile e, in conseguenza di ciò, far redigere certificazione energetica a tecnico abilitato.

Presumibilmente i proprietari non sono in possesso di alcuna certificazione degli impianti, che comunque risultano vetusti ed in cattivo stato di conservazione e, pertanto, da rifare.

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari. Conseguentemente il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadro (mq) per l'appartamento, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Sviluppo superfici lorde:

appartamento: 49,16 mq.

La cantina verrà considerata a corpo come pertinenza, considerando che non è stato possibile accedervi.

Per il costo al metro quadro l'Esperto rimanda alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", II semestre 2012, della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, che per:

appartamenti da ristrutturare in zona periferia di Baranzate, prevede 1.350/1.700 €/mq.

Pertanto: 49,16 mq. x 1.350 €/mq. = € 66.366,00 (più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero).

A questo si detraggono:

€ 8.611,40, come al punto 6;

€ 3.000,00, come al punto 8.

€ 66.366,00 - € 11.611,40 = € 54.754,60

Inoltre considerando le generali condizioni in cui versa l'appartamento, gli interventi di manutenzione ordinaria necessari, il rifacimento degli impianti specialmente quello di





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25

20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.sc2.it/eleonoramorbelli

riscaldamento, l'Esperto oltre ad aver considerato il prezzo minimo al mq. applica un'ulteriore decurtazione sul prezzo.

Pertanto il valore dell'immobile libero viene stimato arrotondato a € 50.000,00 (cinquantamilaeuro/00).

Valore di mercato dell'intero immobile occupato (indicativo):

€ 50.000,00 - 25% = € 37.500,00





## STUDIO MORBELLI

DI ARCH. ELEONORA MORBELLI

VIA IMBRIANI, 25  
20158 MILANO - ITALY

TEL: 02.92870860

FAX: 02.92885222

CELL: 347.9390885

eleonora.morbelli@fastwebnet.it

www.ac2.it/eleonoramorbelli

L'Esperto ha inviato la presente relazione via mail alla parte procedente. La copia del debitore viene protocollata a mano presso la Cancelleria III civile.

Viene consegnata assieme alla copia cartacea della presente relazione, anche due copie su CD, una per ogni parte, complete di allegati.

L'Esperto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 13 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre n. 13 allegati.

In fede

Milano, 11 marzo 2014

L'Esperto estimatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
CONSERVATORI, PAESAGGISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
MORBELLI  
ELEONORA  
ADELIA MARIA  
architetto  
15222  
EAM Morbelli



**Elenco allegati:**

- 1- Elenco trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie;
- 2- Descrizione del bene;
- 3- Atto di compravendita;
- 4- Documentazione catastale: estratto di mappa, pianta catastale, visura Catasto Terreni e Fabbricati, visura storica per immobile e terreni;
- 5- Ispezione presso l'Agenzia delle entrate per immobile e per soggetto;
- 6- Mail Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di affitto registrati;
- 7- Foto;
- 8- Pianta stato di fatto e confronto Comune e Catasto;
- 9- Concessione Edilizia;
- 10- Certificato di Abitabilità;
- 11- Mail Amministrazione Condominiale per il debito;
- 12- Raccomandate con ricevute di ritorno;
- 13- Ricevuta di invio relazione alle parti.



MODULARIO  
F. - Cat. S. F. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

12

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1959, N. 682)

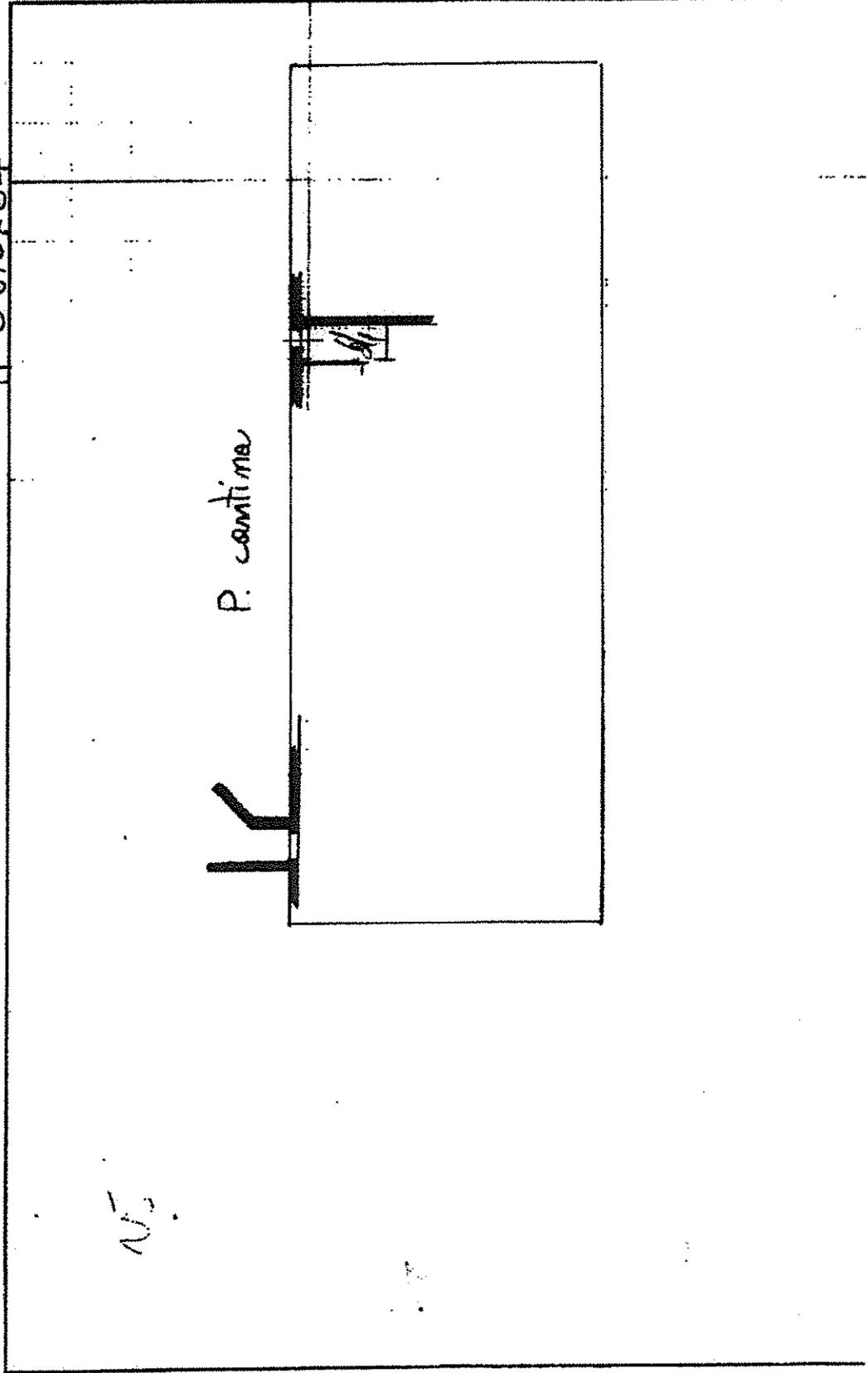
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bolzano

Via Gozzio

Ditta H.M.M. s.r.l. VIZZARRI s.p.a.

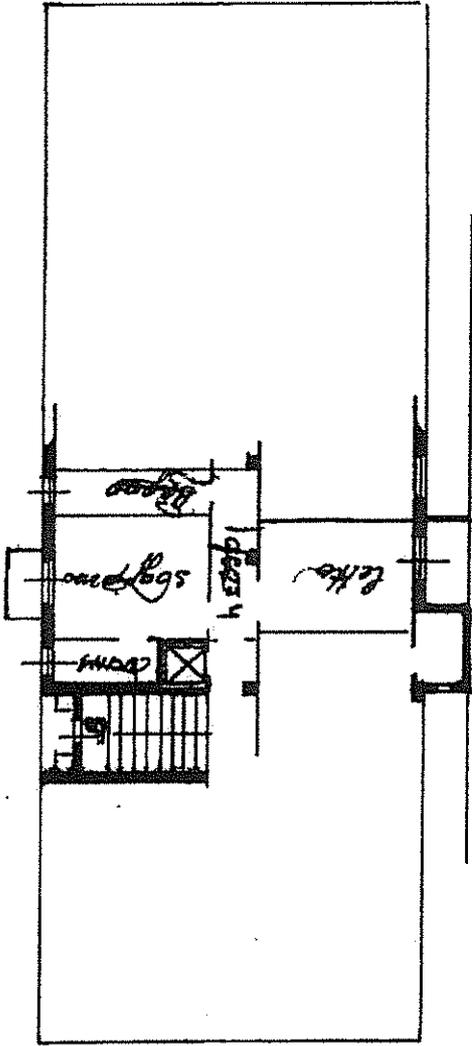
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

N° 0270784

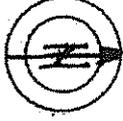




SUB n° 12 piano I°



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2;

STUDIO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal Dott. Ing. ERMANNINO SPECCHIULLI  
(Titolab. nesso e ingegnere del territorio)

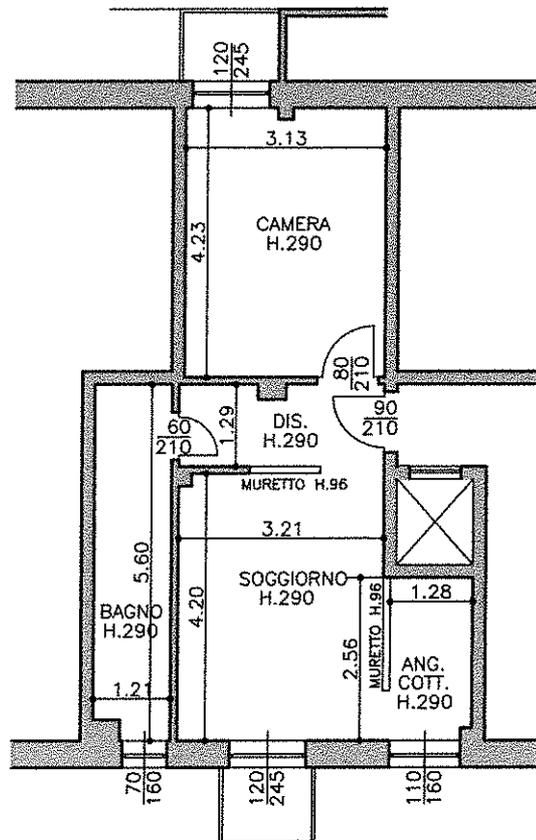
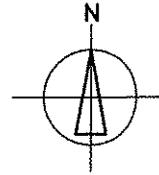
Iscritto all'Albo dei Geom. IMP. N° 91

della Provincia di Pescara

DATA 1959

Firma:





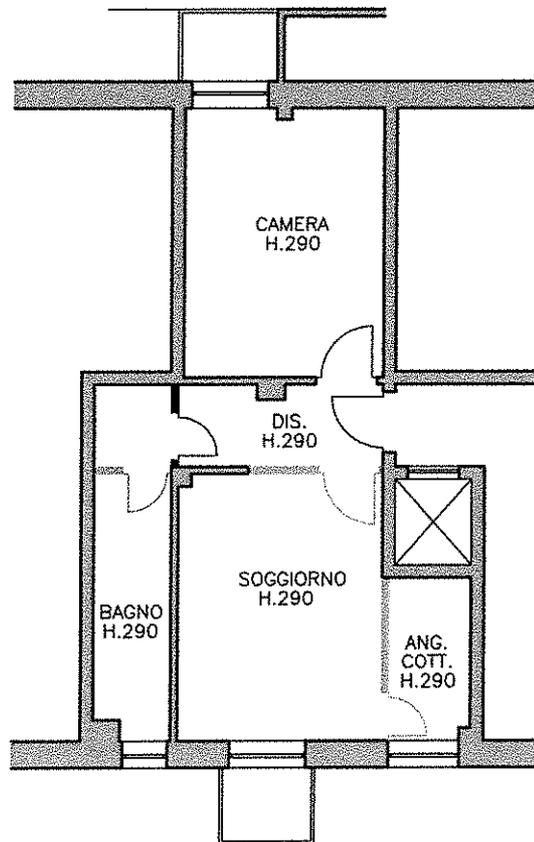
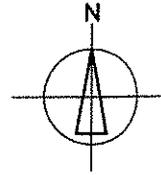
**PIANTA PIANO PRIMO**  
SCALA 1:100

	SUP.LOCALE (mq.)	SUP.FIN. (mq.)	R.A.I.
CAMERA	$(4,23 \times 3,13) - (0,24 \times 0,18) = 13,20$	$1,20 \times (2,45 - 0,60) = 2,22$	1/5,94
SOGGIORNO + ANG. COTT. + DIS.	$(3,21 \times 4,20) - (0,20 \times 0,20) + (1,28 \times 2,56) - (0,20 \times 0,20) + (1,29 \times 3,21) - (0,45 \times 0,24) = 20,71$	$(1,20 \times (2,45 - 0,60)) + (1,10 \times 1,62) = 4,00$	1/5,93
BAGNO	$(1,21 \times 5,60) - (0,42 \times 0,33) = 6,64$	$0,70 \times 1,60 = 1,12$	1/5,93

TOT. APPARTAMENTO 40,59 mq.



# CONFRONTO CON PIANTA CATASTALE E COMUNALE



## PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:100

RISPETTO SIA AL CATASTO CHE AL COMUNE

-  DEMOLIZIONI
-  COSTRUZIONI

RISPETTO SOLO AL CATASTO (IN AGGIUNTA ALLE PRECEDENTI)

-  DEMOLIZIONI
-  COSTRUZIONI

