

Ns. rif. 24/13

DEPOSITO TELEFONICO
IN DATA
01.08.2013

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

ERIS FINANCE S.r.l.
CONTRO

R.G.E. 1738/2012

Giudice dell'esecuzione Dott. ROSSETTI
Custode giudiziario SIVAG Spa

ELABORATO PERITALE
del 31 luglio 2013

Tecnico incaricato: Ing. Luca GUIDO
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. A19309
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10475

**Bene immobile sito in LIMBIATE (MB)
Via Bramante n. 18
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di Appartamento sito in Via Bramante n. 18 a piano 2° con cantina a piano interrato.

Composto da cucina, bagno, soggiorno, ripostiglio, disimpegno e balcone a piano 2°, e si sviluppa su una superficie lorda di mq 44,00 circa + balcone di mq 8,50 circa.

La cantina posta a piano S1(interrato) si sviluppa su una superficie di mq 3,00 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nota dell'Esperto

Va precisato che il Sig.

è deceduto in data 24/02/2002.

Con dichiarazione di successione del 26/04/2007 Rp. n. 712/2007/7, Ufficio del Registro di Catanzaro, tutti i beni del Sig

sono in carico al Curatore dell'eredità giacente

in seguito a rinuncia dell'eredità di

coniuge - in proprio - e per conto delle due figlie.

Per completezza di informazioni l'Esperto come richiesto dal Giudice ha reperito estratto per sunto di matrimonio in cui in annotazioni viene riportato " In data 26/04/2000 a rogito notaio Andracchi Antonio in Soverato, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni." (allegato I).

Riguardo al bene di perizia, in data 11/06/2013 il Giudice ha nominato custode la SIVAG Spa.

Descrizione da visura catastale:

Fg. n. 41; Mapp. n. 132, Sub. 502, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano 2 - S1; rendita € 180,76.

Frazionamento del 20/03/1995 n.1176.1/1995 in atti dal 24/11/1997 e classamento istanza n.5591/97

(come da visura storica catastale allegato h)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Distacco da parcheggio pubblico, proprietà di terzi, pianerottolo scale - ascensore e proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina blocco unico, da nord in senso orario:

Terrapieno, corridoio comune, cantina di terzi, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare si trova all'interno di un fabbricato di 7 piani fuori terra + piano interrato, serviti con ascensore, a piano secondo.

Tale fabbricato si inserisce in un complesso di n. 16 edifici simili con area a verde e parcheggi, il tutto a costituire il quartiere in località Pinzano.

L'appartamento è così costituito: ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio e un balcone + cantina a piano interrato.

Il tutto in discreto stato di manutenzione.

Il riscaldamento è autonomo, dopo che nell'anno 1993 il Condominio ha deciso di disattivare l'impianto di riscaldamento centralizzato esistente.

In sede di sopralluogo l'appartamento è apparso disabitato da tempo.

All'interno dello stesso sono presenti ancora alcuni arredi come visibile dalle fotografie (allegato c).

La cantina è piena di oggetti di risulta.

Caratteristiche zona: Periferica del Comune di Limbiate

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale + a verde + industriale

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido + scuola materna (nelle immediate vicinanze); scuola elementare e scuole medie inferiori (nell'arco di 2,5 Km); farmacia (a 900 m circa); Municipio (a 4 km); supermercati (nelle vicinanze); centro sportivo (a 3 Km); teatro comunale (a 3 Km); Ospedale Salvini di Garbagnate Milanese (a 4 Km); centro multimedita (a 2 Km); Carabinieri di Senago (a 2 Km); spazi verdi ed agricoli nelle immediate vicinanze: Parco delle Groane, Parco Mella.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Tram 179 collega Limbiate a Milano; Treninord con stazione di Garbagnate Milanese a distanza di 6 Km; ingresso autostradale di Cormano 7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

3.1. In data 25/07/2013, l'Esperto ha effettuato il sopralluogo con il Sig. Loparco per SIVAG, e ha rilevato che l'immobile non è attualmente abitato.

3.2. Verifica esistenza contratti di locazioni

Per rispondere in modo esaustivo sullo stato di possesso, l'Esperto ha effettuato ricerca specifica via e-mail, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Milano II - Ufficio territoriale di Milano 6, relativamente a contratti di locazione in essere con data certa anteriore al pignoramento a nome del debitore esecutato.

Da questa prima indagine è emerso che all'anagrafe tributaria il risultava partecipe in un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Desio.

Successivamente l'Esperto inoltra nuova e-mail all'Ufficio Territoriale di Desio per richiedere copia del contratto di locazione che è risultato non relativo all'immobile oggetto della presente perizia (altra proprietà del _____).

Il tutto come da allegato m).

3.2. Ulteriori verifiche

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Limbiate il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile.

Tale dato non è stato possibile reperirlo in quanto il certificato fa riferimento all'intero immobile (n. civico) e non è possibile alcuna suddivisione per piano o unità immobiliare.

La ricerca è stata effettuata comunque per data di nascita de _____ confermando che egli non è mai stato qui residente (come da documento con indicazioni dell'Ufficiale di anagrafe - allegato k).

E' stato anche richiesto il certificato di residenza storico all'ufficio Anagrafe di Isca sullo Ionio (CZ), per verificare se il Debitore esecutato avesse migrato verso il Comune in cui è presente il fabbricato oggetto di perizia, ma lo stesso certificato (allegato l) conferma che il Debitore esecutato non ha mai variato la sua residenza.

Nota dell'Esperto

Nel rogito di compravendita dell'immobile in oggetto è indicato che il compratore _____ avrebbe entro un anno dalla data della compravendita spostato la propria residenza nell'appartamento oggetto di perizia, allo scopo di utilizzare i benefici di prima casa, ma ciò evidentemente non è mai avvenuto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il Sig. _____ a favore di **ROLO BANCA 1473 Spa**, atto a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico (Notaio in Milano) in data 15/09/2000 al Rep. n 139328, iscritta a Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 18/09/2000 ai nn. Rg: 85481 Rp. 24835
Importo capitale: L. 135.000.000
Importo ipoteca: L. 270.000.000
Durata 15 anni
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili contro il Sig. _____ a favore di **ERIS FINANCE Srl**; atto rep. n. 7426/2012 del 19/04/2012 a firma dell' _____ (Reggio Calabria); trascritto a Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 15/06/2012 ai nn. Rg. 60954 Rp. 41448.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione: derivante da atto di compravendita a favore del Sig. _____ contro _____ atto a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico (Notaio in Milano) in data 15/09/2000 al Rep. n 139327, iscritta a Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 18/09/2000 ai nn. Rg: 85480

Rp. 58104 (copia atto - allegato f).

Riferito limitatamente a corpo unico.

Trascrizione: derivante da atto amministrativo, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione a favore del _____ contro Sig.

del 26/04/2007 Rep. n 712/2007/7 iscritta a Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 02/03/2009 ai nn. Rg: 22621 Rp. 13161.

Il _____ in qualità di curatore fallimentare dell'eredità devoluta per Legge.

La trascrizione è riferita sia all'immobile oggetto di perizia che ad un ulteriore immobile catastalmente così identificato:

Comune di Gerenzano Fg 5 mapp. 736 sub 23 Via Fagnani 40 piano 1, Categoria A/4 classe 3 vani 2,5 rendita € 78,76 Quota di possesso: Piena proprietà.

(Copia atto successione allegato g)

4.2.4. Annotazioni:

Annotazione: scrittura privata con sottoscrizione autentica, annotazione a iscrizione restrizione dei beni a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino - Istituto di credito di Diritto Pubblico, contro Immobiliare Canova 33 Spa, a firma Dott.ssa Picciolo Santa (Notaio in Milano) in data 06/03/1997 Rp n. 31079, iscritta a Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 15/10/2001 ai nn. Rg: 109970, Rp. 14455.

Riferito a unità oggetto di perizia e all'unità immobiliare catastalmente così identificata: Comune di Limbiate Fg 41 part132 sub 510, Via Bramante 13.

Il Tutto come da documentazione di Conservatoria, allegato a).

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dal confronto fra: lo stato di fatto visionato e rilevato in sede di sopralluogo, la documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate e la scheda catastale, l'Esperto ritiene di poter esprimere un corretto giudizio relativo alla conformità edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia è stato edificato con:

Nulla Osta rilasciato dal Comune di Limbiate in data 16 febbraio 1966 N. prot. 2654 (pratica n. 74 del 1966), a cui viene rilasciata l'abitabilità in data 05/10/1972 prot. 21478.

Concessione Edilizia N. 161/93 prot 6681 del 18/10/1993 assentita dal Comune di Limbiate per frazionamento di unità immobiliari, da cui deriva l'unità oggetto della presente perizia, a cui non segue richiesta di agibilità.

DIA n. 84/98 del 15/05/1998 assentita al Comune di Limbiate, per opere di diversa distribuzione degli spazi interni, **conforme allo stato dei luoghi** rilevato in sede di sopralluogo: manca però la fine lavori e il collaudo delle opere eseguite.

Per tutto quanto fin qui espresso l'Esperto ritiene che debba essere presentata una richiesta di agibilità tardiva sul singolo immobile con ammenda pari a : da € 77 a € 464, così come stabilisce all'art 24 comma 3 del DPR n. 380/01 e la presentazione di tutta la documentazione necessaria così come stabilito per Legge.

4.3.1. Conformità catastale

Per quanto concerne la conformità catastale, si rileva che la scheda catastale presentata in data 20/03/1995 (allegato d), non rappresenta lo stato attuale dell'immobile.

La disposizione effettiva dell'immobile è conforme invece a quanto indicato nella DIA

n. 84/98, alla quale però non è seguita la modifica della scheda catastale.
Pertanto l'Esperto la ritiene **non aggiornata allo stato dei luoghi.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Pendenze Condominiali

L'amministratore del Condominio risulta essere

L'esperto ha inoltrato una e-mail all'Amministratore con domande specifiche in relazione alle pendenze, formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene e l'ammontare delle spese pregresse e/o deliberate.

L'Amministratore risponde via e-mail comunicando all'esperto quanto segue:

Spese pregresse conguaglio al 01/01/2013 € 13.906,61

di cui € 5.546,34 conguaglio relativo a spese straordinarie facciata e ascensore e € 8.360,27 relativi a spese ordinarie.

Le spese ordinarie di gestione anno 2013 € 338,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute, relative al rifacimento canne fumarie € 3.500,00

Il tutto come da documentazione all'allegato n).

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Nota dell'Esperto

Il Sig. _____ è deceduto in data 24/02/2002.

Con dichiarazione di successione del 26/04/2007, Rp. n. 712/2007/7 Ufficio del Registro di Catanzaro, tutti i beni del _____ sono in carico al Curatore dell'eredità giacente Geom. _____, in seguito a rinuncia dell'eredità di _____ coniuge - in proprio - e per conto delle due figlie.

_____ per la quota di 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni dal 15/09/2000 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Chiodi Daelli Enrico (notaio in Milano) in data 15/09/2000 n. Rep. 139327, trascritto presso la Conservatoria di RR.II. del Comune di Milano 2 al Rp n. 58104 Rg n. 85480 del 18/09/2002 Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 _____ per la quota di proprietà di 1/1 dal 19/12/1995 al 15/09/2000 in forza Atto pubblico - Fusione a firma del Dott. GUASTI (Notaio in Milano) in data 19/12/1995 Rp n. 38028 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai Rp. n. 3303 Rg n. 2606 del 11/01/1996.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 _____ per proprietà dal 09/11/1987 al 19/12/1995 in forza di atto pubblico di Fusione - a firma Dott. BARASSI (notaio in Milano) in data 09/11/1987 RP. 40429 Registrato presso Ufficio del Registro n. 24175 del 17/11/1987

7. PRATICHE EDILIZIE:

In seguito a richiesta per accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate del 17/06/2013, l'Esperto visiona le pratiche reperite in data 10/07/2013 ed emerge quanto segue:

7.1 Pratica edilizia N. 74/1966 per lavori di: nuova costruzione ad uso abitazione - lotto 2° -

Intestata a

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Rilascio di Nulla in data 16/02/1966
- Rinnovo di Nulla Osta del 10/01/1967
- Stralcio elaborati grafici
- **Rilascio abitabilità** (oggi agibilità) del 05/10/1972, prot. n. 21478 relativamente a nuova costruzione lotto n. 2

7.2 Concessione Edilizia N. 161/93, prot. n. 6681 per opere di frazionamento di unità immobiliari.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente

- stralcio elaborati grafici

7.3 DIA N. 84/98, prot. n. 012791 del 15/05/1998 per opere di modifiche interne.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente

- stralcio elaborati grafici

Il tutto come da allegato j).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di **Appartamento sito in Via Bramante n. 18 a piano 2° con cantina a piano interrato.**

Composto da cucina, bagno, soggiorno, ripostiglio, disimpegno e balcone a piano 2°, e si sviluppa su una superficie lorda di mq 44,00 circa + balcone di mq 8,50 circa.

La cantina posta a piano S1 (interrato) si sviluppa su una superficie di mq 3,00 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nota dell'Esperto

Va precisato che il

è deceduto in data 24/02/2002.

Con dichiarazione di successione del 26/04/2007 Rp. n. 712/2007/7, Ufficio del Registro di Catanzaro. tutti i beni del Sig. sono in carico al Curatore dell'eredità giacente

residente

in seguito a rinuncia dell'eredità di

coniuge - in proprio - e per conto delle sue figlie.

Per completezza di informazioni l'Esperto come richiesto dal Giudice ha reperito estratto per sunto di matrimonio in cui in annotazioni viene riportato " In data 26/04/2000 a rogito notaio Andracchi Antonio in Soverato, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni." (allegato l).

Riguardo al bene di perizia, in data 11/06/2013 il Giudice ha nominato custode la SIVAG Spa.

Descrizione da visura catastale:

Giudice Dott. ROSSETTI Custode SIVAG Spa Esperto estimatore Ing. Luca GUIDO	RealProGest Associati - V.le Certosa 182 - 20156 Milano email: guido@realprogest.it - tel. / fax 02-38001892	Pag. 7 di 14
---	---	--------------

Fig. n. 41; Mapp. n. 132, Sub. 502, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano 2 - S1;
rendita € 180,76.

Frazionamento del 20/03/1995 n.1176.1/1995 in atti dal 24/11/1997 e classamento istanza n.5591/97

(come da visura storica catastale allegato h)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Distacco da parcheggio pubblico, proprietà di terzi, pianerottolo scale - ascensore e proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina blocco unico, da nord in senso orario:

Terrapieno, corridoio comune, cantina di terzi, corridoio comune.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 m.

Destinazione	Sup. Lorda m	Coeff.	Sup. Comm m.	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	44,00	1	44,00	nord - ovest	da ristrutturare
Balcone	8,50	0,35	2,97	nord - ovest	buone
Piano interrato					
Cantina	3,75	0,25	0,94		buone
	56,24		47,91		
Totale			Arr. 48,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri e travi in cemento armato.
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Travi (struttura): materiale: in cemento armato.
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: tradizionale in laterocemento armato.
Condizione: buona.
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: tamponamenti in doppio laterizio con intercapedine.
Condizioni: Discreta.
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda, con rivestimento in pannello sandwich. Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato e vetro. Condizioni : discreta. Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro semplice (originari) Condizioni: da sostituire. Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco tinteggiato Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura Condizioni: buona (da ritinteggiare) Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno. materiale: piastrelle ceramica H=2,10 m, su tutti e 4 i lati. Condizioni: ampio foro per sistemazione colonna/braga di scarico WC ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica H=2,10 m, solo parete cucina. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale : ceramica Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata usuale. Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non conosciuta Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: gas metano per cucina e riscaldamento, contatore sul balcone. condizioni: discrete. certificazioni: non reperite

Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V domestico.
condizioni: non funzionante perchè non allacciato alla rete.
Certificazioni: non reperite
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto): tipologia: separata.
Fognatura: comunale.
Condizioni: sufficienti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Telefonico (impianto): tipologia: presente, non attivo
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
condizioni: presente.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello, apparecchi sanitari e caldaia.
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: caldaia singola (vedasi certificazione energetica)
condizioni: non verificata
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Redatta perchè mancante, l'Esperto si è avvalso di professionista di fiducia Arch. M. Galli (allegato i)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Condominiale
Condizione: funzionante
Certificazioni: da richiedere all'amministratore
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: - - -
Certificazioni: - - -
Si riferisce limitatamente a corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio
- O.S.M.I. Borsa Immobiliare
- Mercato Immobiliare

Si utilizza, quindi, la media matematica dei valori rilevati dalle fonti sopra descritte, alla quale si applicano dei coefficienti correttivi correlati ai seguenti parametri, che si configurano come un incremento o decremento percentuale, in riferimento a considerazioni legate all'esperienza dello scrivente:

- Morfologia del fabbricato
- Stato di manutenzione del fabbricato
- Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto
- Tipologie dei sistemi di collegamento infrastrutturale insistenti in prossimità e nell'intorno dell'area in cui si inserisce il fabbricato.

Modalità di calcolo delle superfici commerciali per determinare la consistenza.

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2
- Ufficio Tecnico del comune di Limbiate (MB)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Agenzia del Territorio di Milano - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2012 Semestre II, con riferimento specifico alla fascia /zona: Periferica, Codice zona D, Microzona catastale n. 2, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale.
 - O.S.M.I. Borsa Immobiliare - "Rilevazione Prezzi degli immobili" - Il semestre 2012, con riferimento specifico alla macrozona di Limbiate - zona Limbiate - tipo di immobile appartamenti vecchi (oltre 35 anni o da ristrutturare)
 - Osservatorio immobiliare - Zona Villaggio del Sole

Determinazione prezzo medio a mq

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia del Territorio di Milano	€ 1.250,00	€ 1.550,00	€ 1.400,00
O.S.M.I. Borsa Immobiliare	€ 850,00	€ 1.050,00	€ 950,00
Osservatorio Immobiliare	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
VALORE DI STIMA appartamento €/mq			€ 1.383,00

Determinazione coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI FABBRICATO	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+5
Stato di Manutenzione del fabbricato	-5
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+5
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	+5
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+10

Determinazione valore commerciale immobile

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	48,00	€ 73.022,40	€ 73.022,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.651,12
Spese condominiali non saldate (€ 14.294,61) + quelle già deliberate anche se non ancora richieste (€ 3.500,00).	- € 17.794,61
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 1.864,00
- sanzione = € 464,00	
- professionista x agibilità tardiva = € 1.000,00	
- professionista per nuova scheda catasto = € 400,00	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (libero)	€ 49.712,67
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni <u>nel caso fosse occupato</u> : riduzione del 20%.	€ 39.770,14

9 Allegati

Si allegano alla presente memoria tecnica le seguenti documentazioni:

- Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- Dossier fotografico
- Planimetria catastale
- Ricevute di ritorno RR comunicazione inizio operazioni peritali
- Copia atto di provenienza
- Copia dichiarazione di successione
- Visura storica catastale
- Certificazione energetica dell'immobile
- Accesso atti comune di Limbiate - Sportello Unico per l'edilizia e documentazione reperita
- Ricerca presso Ufficio Anagrafe Comune di Limbiate
- Ricerca presso Ufficio Anagrafe Comune di Isca sullo Ionio e documentazione reperita
- Corrispondenza e-mail Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- Corrispondenza e documentazione inviata dall'Amministratore Condominio.
- Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente e debitore

Sottoscrivo la presente memoria ritenendo di aver correttamente ed esaurientemente esperito alle richieste che il Giudice mi ha formulato.



L'Esperto estimatore

Ing. Luca GUIDO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Guido", written over the typed name.