

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. E.I.

R. G. E. 1924/09

ITALFONDIARIO SPA
C/O

G.E.: Dott.ssa V. BORONI
ESPERTO: arch. COLAGRANDE.

STIMA

di un appartamento sito in LEGNANO, via Guglielmo Marconi, 1

Cap. 1- PREMESSA – QUESITO

PREMESSA

L'III/mo Sig. G. E. dott.ssa Valentina Boroni il 26 ottobre 2010 nominava lo scrivente arch. Antonio Colagrande, con studio in Milano, Viale San Gimignano, 2/1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano, n. 8392, Esperto per l'esecuzione in oggetto. Il 14 dicembre 2010 prestava il giuramento e gli veniva assegnato il quesito:

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 no 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 mediante 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 a debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

1. *Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifiche 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 scadenza per eventuale disdetta, eventuale data di rilascio fissata o la data di 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, pignoramento o 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 costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia urbanistica dell'immobile, 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. 724/9 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

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



cantina, sito in LEGNANO, via Guglielmo Marconi, 1; al piano 3° ed S1.

- dati catastali riportati nell'atto di pignoramento:

Comune di in LEGNANO, via Guglielmo Marconi, 1:

appartamento censito al NCEU:

- foglio 23, particella 97, sub 12, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, piano 3° - S1, rendita Euro 402,84;

oltre la corrispondente quota di comproprietà degli enti comuni condominiali con tutti gli annessi e connessi dipendenze, pertinenze e accessori.

2.2 - Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli :

a) Ipoteca volontaria iscritta in data 21/07/2005 n. 111929/29124 a favore di "INTESASANPAOLO SPA" c.f. 00799960158 con sede in Milano piazza Paolo Ferrari, 10; per complessive euro 207.000,00 gravante sull'appartamento, a carico

Kas...

proprietari per la quota indivisa di ½

ciascuno dell'appartamento ad uso abitazione di tipo civile con annessa cantina;

b) Atto di pignoramento immobiliare del 12 giugno 2009 n. rep. 1642/2009, trascritto in data 09.07.2009 n. 86007/51634 a favore del Creditore INTESASANPAOLO SPA per tramite ITALFONDIARIO SPA con sede in Roma via del Tritone 181; per euro 146.623,14 nei confronti dei debitori (

proprietari per la quota indivisa di ½ ciascuno dell'appartamento ad uso abitazione di tipo civile con annessa cantina;

2.3 - Catasto

2.3.1 - Catasto fabbricati.

L'immobile è accatastato al catasto fabbricati del Comune di Milano:



- appartamento al piano 3° e cantina al piano S1 censito al NCEU:
foglio 23, particella 97, sub 12, Z.C. U, cat. A/3, classe 4, consistenza 4
vani, piano 3° - S1, rendita Euro 402,84;

2.4 - Coerenze.

- Appartamento: a Nord alloggio di terzi, ad Est via Marconi, a Sud
alloggio di terzi, ad Ovest cortile condominiale;

- Cantina: a Nord via Marconi, ad Est cantina di terzi, a Sud corridoio
comune, ad Ovest cantina di terzi;

2.5 - Provenienza.

- Atto di compravendita dott. Emanuele Ferrari, Notaio in Milano, in data
12/07/2005 n. rep. 129687/7610, trascritto a Milano 1 il 21/07/2005 al n.
57526/111928.

2.6 - Concessione Edilizia.

Il fabbricato fu costruito prima del 1967.

3 - Descrizione dell'immobile.

Le foto (All. c) per un totale di n. 20 (per interni ed esterni condominiali),
integrano la descrizione.

L'immobile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una
microzona di discreto pregio, con medio traffico, con difficoltà di
parcheggio, ma dotata di aree adibite al parcheggio residenti, e da un
medio inquinamento acustico.

L'immobile è ottimamente servito dai mezzi pubblici e non lontano da
esso si colloca un giardino pubblico attrezzato. Si segnala una presenza
vicina di negozi di prima necessità. L'unità immobiliare si colloca al 3°
piano di un edificio condominiale di 4 piani (P.R. - 1°P - 2°P - 3°P), la cui
costruzione risale tra il 1950 e il 1955, senza portineria, senza ascensore
e caratterizzato per un aspetto di architettura popolare.

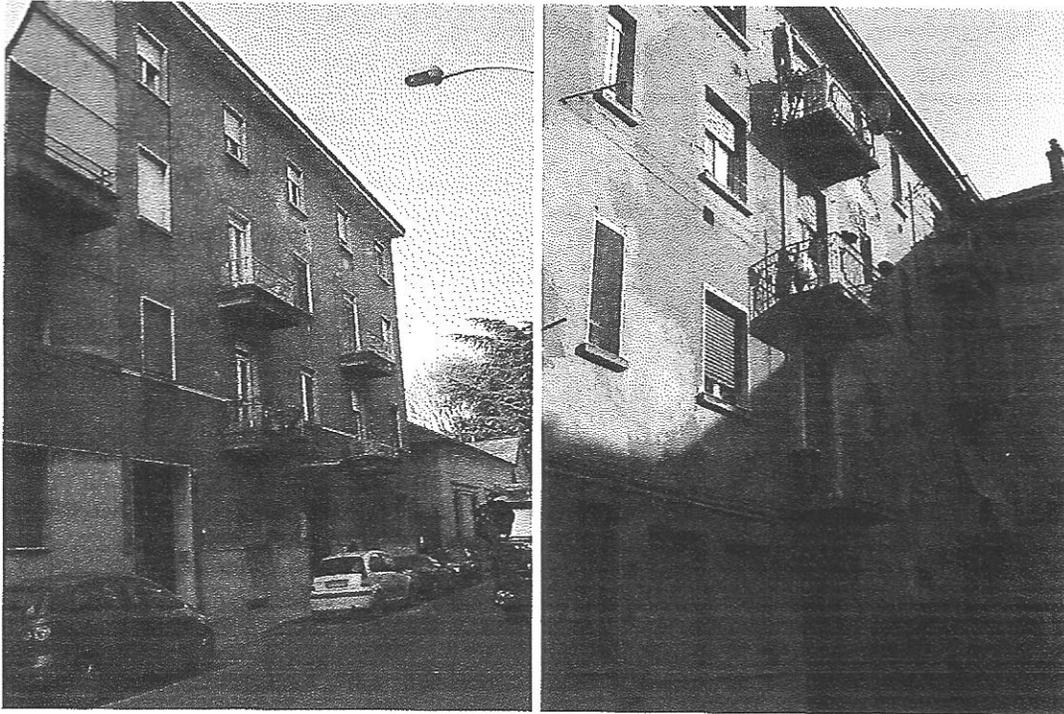
L'ingresso all'edificio può essere considerato di livello medio/popolare.

Le parti comuni dell'edificio richiedono i seguenti interventi di
manutenzione parziali:

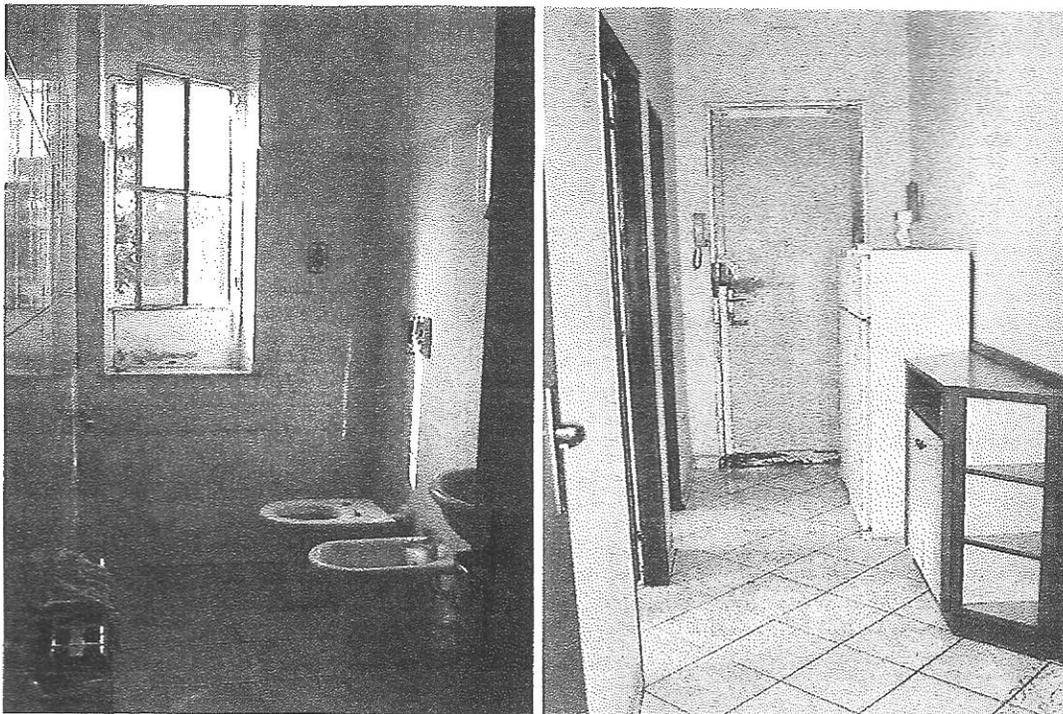
- interventi parziali sulle facciate
- interventi parziali su balconi e terrazze



- interventi parziali nell'androne



L'alloggio si sviluppa su un solo piano ed è formato da un ingresso, una cucina abitabile, una cantina, 2 camere da letto, un bagno e un balcone. L'alloggio prende aria/luce da facciate opposte, da esso si ha una vista coperta e complessivamente si può considerare popolare.



L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo.



La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione richiedono i seguenti interventi parziali di manutenzione straordinaria:

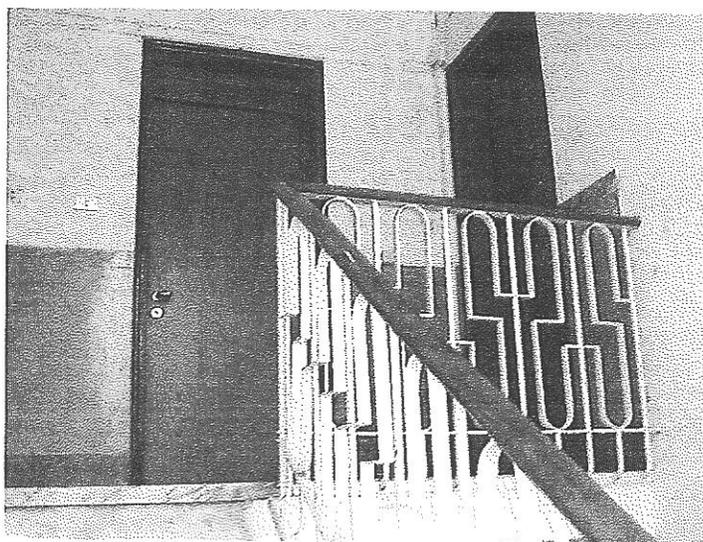
- rifacimento di pavimenti e rivestimenti per meno di ¼ del totale
- rifacimento parziale delle finiture dei muri interni
- rifacimento parziale del bagni
- revisione della porta di ingresso
- revisione delle porte interne
- revisione dei serramenti e dei vetri esterni
- rifacimento parziale dell'impianto elettrico

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario.

Fabbricato a sagoma regolare, con cortile condominiale, a destinazione esclusivamente residenziale.

Costruzione con struttura mista in cemento armato e murature portanti in mattoni, con tamponamenti in laterizio.

L'accesso all'edificio avviene da portone condominiale posto sulla via Guglielmo Marconi, 1, che si apre su di un androne dal quale si accede al cortile condominiale e poi alla scala condominiale.

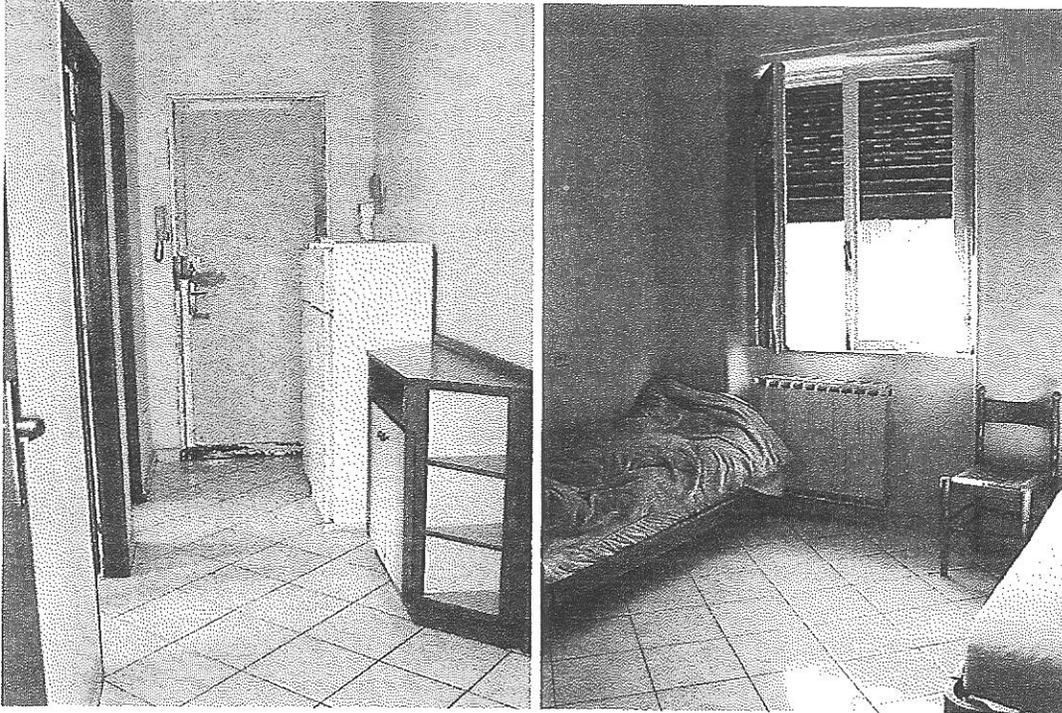


Le facciate sono rivestite con intonaco color giallo. Il portone d'ingresso ed i serramenti del vano scala sono in metallo. Le finiture esterne sono in un sufficiente stato d'uso.

Le rifiniture interne sono in mediocre stato d'uso.



Tutto l'appartamento ha il pavimento in piastrelle di ceramica di formato 33x33 cm. posate in diagonale;



il bagno ha il pavimento in piastrelle di formato 32x32 cm. tipo cotto, con il rivestimento sempre in piastrelle di ceramica per un'altezza di cm 180 circa; gli apparecchi igienico sanitari sono in vetro china (lavabo, vater, bidet e doccia), completi di apparecchi erogatori per acqua fredda e calda il tutto in uno stato d'uso mediocre

L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo. Nella cucina è installata la caldaia che produce l'acqua calda sanitaria. Serramenti esterni in legno. I serramenti sono dotati di persiane in legno in mediocre stato, porta del bagno e della camera sono in legno ad anta cieca. Portoncino primo ingresso di sicurezza con serratura a doppia mappa rivestito in legno.

Altezza libera dei locali m. 3,25 circa.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto Esperto ha effettuato un rilievo dell'unità immobiliare (All. c).

4 - Possesso/occupazione.

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal proprietario sig,

5 - Verifiche di formalità vincoli o oneri.

La procedura oggetto della presente relazione.

5.2 - Convenzione matrimoniali.

Non è dato sapere se i debitori siano sposati..

6 - Formalità.

Oltre alle formalità per il pignoramento sopra riportato e descritto.

Non esistono altre formalità, vincoli

7 - Regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato fu costruito prima del 1967.

7.1 - Divisibilità.

L'immobile non è divisibile.

8. - Certificazioni.

8.1 - Certificazioni energetica.

L'unità immobiliare non è dotata di Certificato Energetico di cui alla legge n.10/91 e successivi D.lgs. 192/05 e 311/06, nonché al D.M. dell'Economia e delle Finanze 19.02.07, successivamente modificato dai decreti 26.10.07 e 07.04.08;

8.2 - Certificazioni installazione impianti

La vetustà e lo stato degli impianti in dotazione, consentono di affermare che l'unità immobiliare sia sprovvista di certificazioni sugli impianti.

9. - Stima.

9.1 - Metodo di stima.

Considerata la ragione della stima, vendita forzata all'asta, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo della "stima di comparazione", comparazione con immobili venduti nella zona, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono a far variare il prezzo.

L'immobile è stimato con il parametro prezzo unitario/metroquadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci positivi e/o negativi, considerato che si tratta di un fabbricato di non recente costruzione e visto il non buono stato d'uso, si applicherà il coefficiente di vetustà afferente, tenendo l'influenza dello



stato d'uso delle rifiniture interne e di quelle dell'interno complesso residenziale.

9.2 - Stima.

9.2.1 - Calcolo superficie con la media ponderata:

Oltre che la media ponderata per il calcolo si applica la misura tipo Commerciale con i muri propri calcolati per intero ed i muri comuni per un mezzo. Il calcolo è stato elaborato sulla scorta del rilievo eseguito dallo scrivente (All. c) e così dettagliato:

a) Appartamento	mq.	71,66
b) Cantina	mq. 12,00 per 1/3	mq. 4,00
c) Balcone	mq. 2,31 per 1/3	mq. 0,77
d) Luoghi comuni		
incidenza 3% di mq. 76,43	<u>mq.</u>	<u>2,29</u>
Superficie commerciale	mq.	78,72

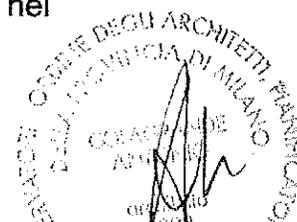
9.2.2 - Calcolo di stima

Per il calcolo è stato preso a riferimento il valore medio indicato da OSMI - Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano) n. 36 del II semestre 2010 per un immobile nuovo o ristrutturato ubicato nel Comune di Legnano; tale valore è poi stato accresciuto del +2,00% in base alle caratteristiche della microzona di appartenenza.

Lo stato dell'unità immobiliare ha portato a stabilire che lo stesso ha caratteristiche specifiche tali da comportare l'applicazione di un decremento aggiuntivo del -14,00% sul valore.

Per via dei fattori intrinseci ed estrinseci influenti positivamente e/o negativamente, quali: piano terzo e ultimo: influente, orientamento su due punti cardinale, affaccio discreto, ricambi buoni, la dotazione dell'impianto di riscaldamento autonomo, il sufficiente stato degli impianti, l'indice del valore dell'immobile tra il valore del mq dell'immobile oggetto della valutazione ed un immobile medio nella stessa zona e nel caso specifico è pari a 0,88.

Prezzo unitario rilevato nella zona per vendite di immobili similari:



- Appartamento:

Valore di mercato €/mq 2.350,00

€/mq 2.350,00 x 88% = €/mq 2.068,00

mq. 78,72 x 2.068,00€/mq = € 162.792,96

Valore dell'immobile

€ 162.792,96

VALORE immobili liberi

si arrotonda a

€ 163.000,00

(euro centosessantatremila/00)

VALORE immobili occupati

€ 163.000,00 – 15% = € 138.650,00

si arrotonda a

€ 139.000,00

(euro centotrentanovemila/00)

Milano, 8 marzo 2011

l'esperto
arch. Antonio Colagrande

