

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI
R.G.E. 3507/2012

ON. GIUDICE DELL' ESECUZIONE
Dott. MACRIPO'

CREDITORE PROCEDENTE:
BANCA NAZIONALE DELLAVORO S.p.A.

DEBITORI:

[REDACTED]

Il C.T.U
Arch. Valentina PIRONE

- pag. 1



INTRODUZIONE

La sottoscritta arch. Valentina Pirone, nata a Napoli il 21/03/1974, con studio in Milano, Via G.B. Fauchè n. 33, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il numero 17839 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano con il numero 11939, in data 17/08/2013 veniva nominata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano Dott. G. Macripò come Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare recante n. **R.G.E. 3507/2012** promosso dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** contro i [REDACTED]

Il giorno 23/10/2013 presenziava all'udienza fissata dal G.E. dichiarando di accettare l'incarico e, prestato il giuramento di rito, riceveva l'assegnazione del 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 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 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;

- pag. 2



4. A riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, verificando in ogni caso – 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;
- 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, diritti di usufrutto, 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 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.

8. A fornire indicazioni con riferimento all’immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge



regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

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. 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;

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda 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 avere proceduto ai suddetti invii.

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

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari. ...”

PERIZIA DI STIMA

Esaminati gli atti del procedimento, il C.T.U. ritiene che i documenti depositati dal creditore precedente ed inseriti nel fascicolo di causa rispondano a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c. .



Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire il titolo di provenienza del bene oggetto del presente procedimento (*Allegato n. 1*).

Il C.T.U. ha provveduto ad informare, tramite comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, effettuata a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori proprietari all'indirizzo risultante agli atti ed al creditore precedente, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori proprietari di consentire la visita dell'immobile (*Allegato n. 2*). Vista l'impossibilità di effettuare il sopralluogo nel giorno prestabilito dal C.T.U. a causa dell'assenza dei proprietari, si è provveduto a concordare telefonicamente l'accesso in altra data.

Il C.T.U., effettuate le dovute ricerche presso:

- Studio Notaio Franco ROSSI,
- Agenzia delle Entrate sez. Territorio - Milano 2,
- Conservatoria dei RR.II. di Milano 2,
- Agenzia delle Entrate DP I e DP II – Milano,

ritiene di potere rispondere ai quesiti posti.

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

“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;”

Risposta al 1° Quesito

Il giorno 12 novembre 2013 alle ore 8:30 il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile in Via delle Camelie n. 13 – Rozzano (MI), previa regolare convocazione tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno (*Allegato n. 2*) inviata ai debitori ed al creditore precedente e successivi accordi telefonici. Il C.T.U. infatti accedeva all'immobile grazie alla presenza nell'appartamento del sig. [REDACTED]. In questa occasione il C.T.U. procedeva al sopralluogo dell'appartamento e delle pertinenze e svolgeva il rilievo sia metrico che fotografico ritenuto necessario.



2° Quesito

“2. A 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.”

Risposta al 2° quesito

Identificazione del bene

1. Appartamento sito nel Comune di Rozzano (MI) – Via delle Camelie n. 13, ubicato al piano Ottavo; esso risulta attualmente censito presso il Catasto Edilizio Urbano come segue (*Allegato n. 3*):

Comune di: ROZZANO

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 19

PARTICELLA: 507

SUB: 71

CATEGORIA: A/3

CLASSE: 2

CONSISTENZA: 5,5 VANI

RENDITA CATASTALE: Euro 426,08

INDIRIZZO: VIA DELLE CAMELIE n. 13; Piano 8 – S1; Interno 179; Scala L.

Coerenze e confini dell’appartamento, posto al Piano Ottavo

a Nord: cortile comune;

a Est: cortile comune;

a Sud: parti comuni e altra proprietà;

a Ovest: cortile comune.

Coerenze e confini della cantina posta al Piano S1



a Nord: parti comuni;
a Est: parti comuni;
a Sud: altra proprietà;
a Ovest: parti comuni.

Atto di pignoramento

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano del 21/09/2012:

- Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/11/2012 ai numeri Reg. gen. n. 108843 – Reg. part. n. 73579;

gravante su: intera quota con accessioni e pertinenze dell'unità negoziale n. 1:

appartamento sito nel comune di Rozzano (MI),
Via delle Camelie n. 13, scala L, interno 179, piano 8-S1,
censito al C.E.U. del Comune di Rozzano al Foglio 19, P.lla 507, Sub 71.

a favore di:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., Roma (RM), C.F.:
09339391006,

relativamente all'unità negoziale n.1,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-A carico di:

- *Soggetto n. 1*: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

relativamente all'unità negoziale n.1,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ,

- *Soggetto n. 2*: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

relativamente all'unità negoziale n.1,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 .

- Osservazioni e discrepanze con l'atto di pignoramento: *SI FA PRESENTE CHE LA QUOTA DI PROPRIETA' DEL [REDACTED] MENTRE LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED]*

- pag. 7



come trascritto nella Ispezione Ipotecaria.

Atto di provenienza

L'immobile pignorato risulta essere stato acquistato in forza dell'Atto di Compravendita di Quota Immobiliare per Notaio Franco ROSSI del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], registrato a Legnano il [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 in data [REDACTED] n. Reg. gen. [REDACTED] – n. Reg. part. n. [REDACTED] (*Allegato n. 1*).

3° Quesito

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

Risposta al 3° quesito

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova nella periferia a sud di Milano, nel comune di Rozzano, a circa 15 km dal centro del capoluogo lombardo, precisamente alla Via delle Camelie n.13.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Lo sviluppo edilizio circostante vede una prevalenza di fabbricati con destinazione residenziale di tipo economico.

La zona è dotata di varie infrastrutture secondarie, tra cui:

- Ad una distanza di circa 300 m si può trovare una scuola elementare, mentre a circa 1 km una scuola media ed un liceo scientifico;
- a circa 200 m c'è una grande area verde: il "Parco Rozzano";
- la chiesa parrocchiale di S. Angelo dista meno di 1 km;
- il comune di Rozzano è facilmente raggiungibile sia con la Statale SS35 che con l'Autostrada A7 Milano - Genova.

Descrizione del fabbricato (*vedi Allegato n. 4*)

Il fabbricato in oggetto è composto da un totale di 9 piani fuori terra.

il fabbricato è dotato di ascensore;

le parti comuni interne si trovano in un discreto stato di manutenzione;



la struttura portante è in cemento armato;
le facciate risultano intonacate a civile e tinteggiate con un colore grigio chiaro;
la copertura è a doppia falda inclinata;
le ringhiere dei balconi sono in ferro;
non è attivo il servizio di portineria;
l'impianto di riscaldamento è centralizzato;
l'immobile è dotato di impianto citofonico;
lo stato conservativo dell'edificio risulta più che sufficiente.

Descrizione dell'appartamento (vedi Allegato n. 4)

L'appartamento oggetto del presente procedimento si trova al piano ottavo della scala contrassegnata con il n.13 del fabbricato appena descritto.

Esso è così costituito: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi.

Completa la proprietà la cantina al piano seminterrato.

La superficie lorda interna ragguagliata dell'immobile è di circa 80,50 mq.

L'altezza interna è di circa 2,80 m.

Una camera, la cucina ed il bagno sono esposti ad Est, verso Via delle Camelie, l'altra camera ed il soggiorno invece sono esposti ad Ovest verso il cortile posto sul retro del fabbricato.

Si accede in un ingresso di circa 4,70 mq.

Sulla destra troviamo subito la cucina, ambiente di circa 7,90 mq con balcone su Via delle Camelie.

Sulla sinistra si trova il soggiorno, ambiente di circa 17,30mq con balcone sul cortile posteriore.

Di fronte alla porta d'ingresso si trova il disimpegno dal quale si accede a tutti gli altri ambienti. A destra c'è prima il servizio igienico, di circa 5,60 mq, dotato di lavatrice, vasca, lavabo, vaso e bidet e di seguito si trova la camera da letto matrimoniale, di circa 14,40 mq. Sulla sinistra si trova l'altra camera da letto, di circa 12,20 mq. Inoltre in fondo al corridoio c'è un ripostiglio di circa 1,80 mq.

I pavimenti sono piastrelle di ceramica di dimensioni 33x33 cm, ad esclusione di quelli del bagno che invece hanno dimensioni 20x20 cm.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di dimensioni 20 x 25 cm



fino ad h 2,30m.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di dimensioni 20 x 25cm fino ad un'altezza di 1,75m.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di bianco, ad esclusione della cameretta che è tinteggiata con un giallo paglierino; tutti i soffitti sono tinteggiati di bianco.

La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera.

Gli oscuranti esterni sono tapparelle avvolgibili in materiale plastico con sollevamento a cinghia e cassetto ispezionabile dall'interno.

Le porte interne delle due camere e del ripostiglio sono in legno, mentre quelle del soggiorno, del corridoio e del bagno sono in legno e vetro.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con elementi scaldanti tradizionali in ghisa.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia.

L'impianto gas è presente.

L'impianto TV è presente.

L'impianto citofonico è presente.

L'appartamento allo stato del sopralluogo risulta in uno stato di conservazione sufficiente.

4° Quesito

“4. A riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, verificando in ogni caso – 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;”

Risposta al 4° quesito

Il C.T.U., in seguito alla richiesta inoltrata all’Agenzia delle Entrate in data 13/11/2013 (*Allegato n. 5*), ha potuto constatare che non risulta registrato alcun contratto a nome dei [REDACTED], sull’ immobile in oggetto,



nell'intervallo di tempo che va dal 21/02/2006 (data dell'atto di compravendita) al 21/09/2012 (data dell'atto di pignoramento). Infatti, al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava essere abitato dal proprietario. Di conseguenza si ritiene l'immobile legalmente libero.

5° Quesito

“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, diritti di usufrutto, uso, abitazione);”*

Risposta al 5° quesito

Il C.T.U. ritiene che a carico dell'acquirente resteranno le spese condominiali dovute dai [REDACTED] al Condominio di Via delle Camelie n. 13 – Rozzano (MI) che, alla data del 04/12/2013, ammontano ad € 11.880,21, così come dichiarato dal condominio nella documentazione allegata (Allegato n. 6).

6° Quesito

“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.”

Risposta al 6° quesito

- pag. 11



Nell'ultimo ventennio e con aggiornamento alla data del 04/12/2013, presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il bene oggetto della presente esecuzione, ha formato le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato n. 7*):

- a. ISCRIZIONE - CONTRO – del [REDACTED] – Registro Generale n. [REDACTED]
Registro Particolare n. [REDACTED],
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED],
Notaio: Franco ROSSI, C.F.: RSS FNC 50L06 E514U, sede: Parabiago (MI)
durata: 20 anni, per un capitale di € 128.000,00 ed un totale di € 256.000,00;
gravante su: intera quota con accessioni e pertinenze dell'*unità negoziale n. 1*:
appartamento sito nel comune di Rozzano (MI), Via delle Camelie n. 13,
piano 8 - S,
censito al C.E.U. del Comune di Rozzano al Foglio 19, P.III 507, Sub 71.
a favore di:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., Roma (RM), C.F.:
00651990582,
domicilio ipotecario eletto: Milano - Piazza San Fedele n. 1/3,
relativamente all'unità negoziale n.1,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
-A carico di:
- *Soggetto n. 1:* V [REDACTED],
n [REDACTED]
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n.1,
per il diritto di proprietà per la quota di 3/4;
- *Soggetto n. 2:* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n.1,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.
- b. TRASCRIZIONE – CONTRO - del [REDACTED] – Registro Generale n. [REDACTED] -



Registro Particolare n. [REDACTED],

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Atto Giudiziario del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED],

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano, C.F: 80151430156; sede: Milano (MI),
richiedente: avv. Franco PILATO, Via G.B. Pirelli n. 30 – Milano (MI),

gravante su: intera quota con accessioni e pertinenze dell'*unità negoziale n. 1*:
appartamento sito nel comune di Rozzano (MI),

Via delle Camelie n. 13, scala L, interno 179, piano 8-S1,

censito al C.E.U. del Comune di Rozzano al Foglio 19, P.lla 507, Sub 71.

a favore di:

BANCA NAZIONALE DELLAVORO S.p.A., Roma (RM), C.F.:
09339391006,

relativamente all'unità negoziale n.1,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-A carico di:

- *Soggetto n. 1*: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

relativamente all'unità negoziale n.1,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ,

- *Soggetto n. 2*: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

relativamente all'unità negoziale n.1,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 .

(SI FA PRESENTE CHE LA QUOTA DI PROPRIETA' [REDACTED]

[REDACTED] E' 1/4, MENTRE LA QUOTA DI PROPRIETA' [REDACTED]

[REDACTED] E' 3/4 e non 1/2 e 1/2 come trascritto nella Ispezione Ipotecaria).

Gli oneri per la cancellazione delle formalità negative a carico della procedura sono stimate in Euro 185,92 euro per la cancellazione di ciascun pignoramento, mentre per la cancellazione di ciascuna ipoteca si pagano 56,81 euro, oltre allo 0,50% d'imposta



ipotecaria sulla somma per la quale era stata iscritta, con un minimo di 129,11 euro.

7° Quesito

“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 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.”

Risposta al 7° quesito

Il C.T.U. dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto risulta essere stata realizzata prima del 1° settembre 1967.

Il C.T.U. non ha riscontrato difformità edilizie e catastali.

Il C.T.U. non ha riscontrato difformità urbanistiche.

8° Quesito

“8. A fornire indicazioni con riferimento all’immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

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.”

Risposta all’ 8° quesito

- pag. 14



- a. Il C.T.U. ha riscontrato che non esiste la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, relativa all'unità immobiliare pignorata; si è provveduto ad acquisirla tramite un professionista accreditato (*Allegato 8*).
- b. Il C.T.U. non ha reperito la 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.

9° Quesito

“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.”

Risposta al 9° quesito

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 50%, la superficie di vani accessori non comunicanti con i vani principali viene aggiunta e calcolata al 25%.

Nel nostro caso abbiamo:

- Sup. lorda interna Abitazione: mq 80,50 al 100% : $80,50 \times 1 =$	80,50 mq
- Sup. balcone: mq 5,40 da calcolare al 50% : $5,40 \times 0,50 =$	2,70 mq
- Sup. cantina: mq 4,40 da calcolare al 25% : $4,40 \times 0,25 =$	<u>1,10 mq</u>
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE	83,80 mq

Valutazione immobile

La C.T.U. in seguito alle indagini ritenute opportune ha rilevato che:

- i prezzi di offerta di vendita per immobili simili a quello in oggetto oscillano tra



- i 1.300 ed i 1.600 €/mq;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio per l’anno 2013 – semestre 1 – Comune di Rozzano – zona: centrale - abitazioni di tipo economico - stato conservativo “Normale” – riporta come valori minimo e massimo l’intervallo: 1.500 – 1.750 €/mq;
 - il Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano per il comune di Rozzano – primo semestre 2013 – zona centro - appartamenti vecchi (oltre 40 anni) - invece riporta l’ intervallo: 1.700 - 1.800 €/mq;
 - tenendo conto di: epoca di costruzione, tipologia edilizia, qualità della distribuzione spaziale e delle finiture, orientamento, esposizione, stato conservativo delle abitazioni nonché dell’intero stabile di appartenenza, localizzazione, dotazione di infrastrutture primarie e secondarie della zona, qualità e quantità dei collegamenti;
 - tenendo anche conto del particolare momento di crisi economica;

si ritiene che:

il più probabile valore di mercato per l’immobile sia di Euro 1.300,00 €/mq.

Se Valore di mercato = 1.300,00 €/mq

Valore Unità Libera = Sup. Comm. 84,00 mq x €/mq 1.300,00 = € 109.200,00

Nel caso in cui l’immobile fosse occupato:

- Valore Unità Occupata (- 30%) = € 76.440,00

I valori di mercato come sopra definiti, possono essere considerati peraltro i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

La sottoscritta, grata per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di avere assolto l’incarico conferitole. Inoltre comunica di aver provveduto ad inviare l’elaborato in via telematica ed a depositare in cancelleria una copia semplice non protocollata e di aver provveduto ad inviarne una copia al creditore procedente ed ai

- pag. 16



debitori.

Si allega in calce alla seguente perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Quanto sopra ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 10 dicembre 2012

In fede

Il C.T.U. arch. Valentina Pirone

