

ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari SEZ III R.G.E 964/2011
G. E. Dott. Cesare DE SAPIA

UNICREDIT SPA

Contro



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

A) PREMESSO

che la sottoscritta Arch. Anna Teresa Ritacco, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 12909, domiciliata presso lo studio in Milano, viale Gian Galeazzo, 17, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 11263, per le categorie di valutazioni tecniche e stime immobiliari, è stato nominato esperto per la procedura esecutiva indicata in epigrafe; che il Giudice ha fissato altresì l'udienza in data 04.06.2013 per la comparizione del solo Perito per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento.

Pertanto alle ore 10.30, prestavo il previsto giuramento, avanti al suddetto Giudice, Dott. Cesare DE SAPIA, che mi consegnava la documentazione contenuta nel fascicolo di causa necessaria per le operazioni peritali, che dopo averla fotocopiata, la riponevo nello stesso fascicolo; che il sottoscritto esperto ha provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno la data e il luogo dell'inizio delle operazioni peritali.

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 dei beni del debitore.

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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 d'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

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 i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso interessi 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 sommaria descrizione dei beni.**
4. **A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione – se occupati 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 di scadenza dell'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;**
 - **Convezioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

- **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 dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, 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'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. **A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**
 - a) **della certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge Regionale n. 10/2009;**
 - 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, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

9. Ad indicare il valore degli immobili sia liberi che occupati.

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;
- c) Fotografie esterne ed interne dei beni, nonché la relativa planimetria;
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi l'inizio delle operazioni peritali);
- e) Depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno 96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e ai debitori anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso d'impossibilità di accesso all'immobile.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

1 - ACCESSO ALL'IMMOBILE

“[...] 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile [...]”

Come richiesto dal quesito, in data 02.07.2013, alle ore 10,40 esperiva il sottoscritto esperito il sopralluogo presso l'immobile da visionare, in via Pavese n. 114/116 (MI), ma non vi era nessuno. Pertanto si procedeva ad effettuare un secondo sopralluogo in data 07.11.2013 con il custode nominato dal Giudice.

Durante l'accertamento era presente il figlio dell'esecutato, documento C.I. AT0656816, con sua moglie e un bambino, pertanto si procedeva ad effettuare un' attento rilievo metrico e fotografico del bene pignorato.

2 - IDENTIFICAZIONE BENE

“[...] 2) Ad identificare il/i beni oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali, riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà intera del 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 [...]”

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso residenziale, collocata al piano terra con annessa un vano cantina, posto al piano primo interrato di proprietà esclusiva.

I beni sopra descritti sono così censiti all' N.C.E.U. del Comune di Rozzano (MI):

Appartamento:

- Foglio 22 - Mappale 68 - Sub 703 – via Pavese n. 116 - Rozzano (MI) – Piano PT/S1, cat. A/4 – cl. 3 – vani 2,5 - R.C.E. € 154,94 - variazione nel calssamento del 17.09.2003



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

n. 79851.1/2004 in atti dal 17.09.2004 - prot. n. MI0589378.

Intestati:

- [REDACTED]
[REDACTED].

COERENZE in contorno da nord in senso orario:

- appartamento: area a verde, proprietà di terzi, via Pavese, scala comune.
- vano cantina: area a verde, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

2.2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO R.G.E. 964/2011

A favore: **UNICREDIT SPA**, con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16, - **C.F. e P. IVA: 00348170101**, assistita e difesa dall'Avv. Mauro Ardito ed elettivamente domiciliata presso e nello studio del predetto in Milano, via Procaccini n. 29; contro [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 - in virtù del pignoramento trascritto in data in data [REDACTED] - ai nn. [REDACTED]. Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene così identificato:

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra composta da: ingresso, cucina, una camera, servizio, disimpegno, con annessa, vano cantina ubicato al piano primo interrato. Il bene sopra descritto è così censito all' N.C.E.U. del Comune di Rozzano, (MI):
Appartamento: - Foglio 22 - Mappale 68 - Sub 703 – via Pavese n. 116 - Rozzano (MI) – Piano PT/S1, cat. A/4 – cl. 3 – vani 2,5 - R.C.E. € 154,94 - variazione nel calssamento del 17.09.2003 n. 79851.1/2004 in atti dal 17.09.2004 - prot. n. MI0589378.

2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del [REDACTED], n. [REDACTED] a rogito del Notaio Massimiliano Tornambè,



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

in Cinisello Balsamo (MI), iscritto nel collegio Notarile di Milano. Trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. arte venditrice Quattrodì SRL, con sede in Milano, C.F. 03878230964. Parte venditrice Quattrodì SRL, con sede in Milano, C.F. 03878230964.

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

“[...] 3) A fornire una sommaria descrizione del/i ben/i [...]”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

La zona

L'immobile si trova in una zona semi-periferica del comune di Rozzano (MI), in via Pavese n. 114/116.

Inquadramento di zona

Il bene pignorato è situato adiacente ad ampie arterie stradali di collegamento e nella fattispecie, la A/7 - SS/35 - SP/121, che garantiscono i collegamenti alle zone limitrofe.

Buona la presenza sia di mezzi pubblici, che i servizi di supporto alla residenza (negozi, scuole dell'obbligo, servizi pubblici, centri commerciali, enti pubblici e privati). Non sono presenti fonti di penalizzazione per il cespite di riferimento.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Il fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso residenziale, costituito da una palazzina di tre piani fuori terra e da un piano seminterrato, avente accesso pedonale e carraio da via Pavese n. 116.

Il fabbricato non necessita di alcun tipo di intervento.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

L'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si presenta in buono stato di manutenzione. Con riferimento alle finiture esterne si segnalano facciate in cemento e intonaco color grigio chiaro al piano terra, mentre gli altri piani con intonaco colore marrone chiaro. Il tetto si presenta a falde con manto di copertura in coppi. Si accede attraverso un portone condominiale in metallo e vetro color marrone, direttamente dalla via Pavese.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra composta da: ingresso, cucina, una camera, servizio, disimpegno, con annessa, vano cantina ubicato al piano primo interrato. I pavimenti in cucina e rivestimento nel bagno e angolo cottura, sono in piastrelle di ceramica di vario colore, mentre il pavimento in camera è in parquettes, con pareti perlineate. I serramenti si presentano in alluminio e vetrocamera, con sistema oscuranti in tapparelle in PVC colore marrone, con zanzariere. L'appartamento possiede i seguenti impianti:

- citofono - condizionamento canalizzato - riscaldamento autonomo a radiatori - produzione di acqua calda - elettrico sottotraccia.

Il bagno è completo di: water, bidet, lavabo e vasca. Le finiture esistenti ed il livello impiantistico risultano di discreto livello.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto esterna - cespite sul fronte strada



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna - ingresso principale condominio lato interno



Foto interna - ingresso soggiorno pranzo



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna - ingresso soggiorno pranzo



Foto interna - ingresso soggiorno pranzo



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna - disimpegno



Foto interna - camera



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna – camera



Foto interna – bagno



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna – ripostiglio in quota



Foto interna – dettaglio radiatore



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17

20136 Milano (MI)

Cell. +39.347.3129596

Tel. fax +39.02.36560692

P. IVA 03227970278

E – mail line_project@hotmail.it



Foto interna – dettaglio serramento interno

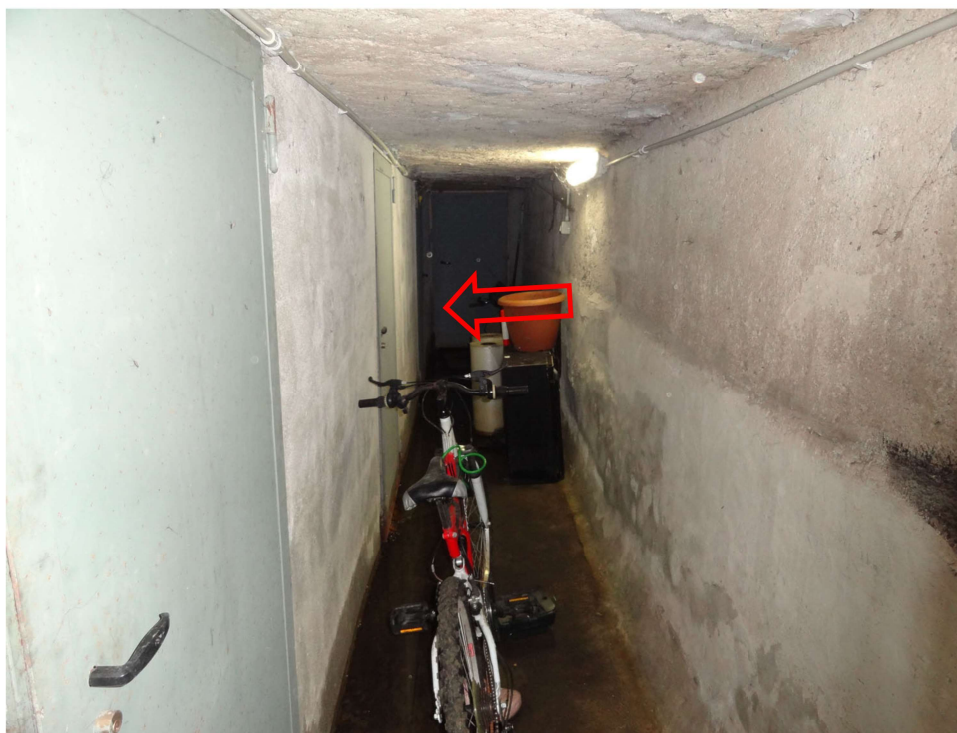


Foto interna – accesso alle cantine



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

4 - LO STATO DI POSSESSO

“[...] 4) A riferire sullo stato di possesso del/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con 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 di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio [...]”.

Durante l’accertamento era presente il figlio dell’esecutato, documento C.I. AT0656816, con sua moglie e un bambino, che dichiaravano di risiedere e abitare nel sopracitato bene.

5 - FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE

“[...] 5) A verificare l’esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell’acquirente ovvero in particolare [...]”.

Per quanto è stato possibile verificare dal sottoscritto esperto, che si è avvalso da indagini e colloqui, risulta che sull’immobile insiste l’atto di pignoramento a favore di: A favore: **UNICREDIT SPA**, con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16, - **C.F. e P. IVA:**

00348170101, [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]; contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 - in virtù del pignoramento trascritto in data in data [REDACTED] - ai nn. [REDACTED]. Il pignoramento riguarda l’intera proprietà del bene, per un debito di euro 121.458,20 oltre gli accessori di legge.



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

6 - FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

“[...] 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 [...].

- Iscrizione ipotecaria volontaria in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore dell’Unicredit SPA, con sede in Bologna, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Anita Garibaldi n. 13, in forza di atto in dat [REDACTED] n. [REDACTED] di rep. Dottor Tornambè Massimiliano, per la somma di euro 250,000.00 di cui euro 125.000,00 di capitale.

7 - REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE

“[...] 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali. Ove consti l’esistenza di opere abusive si pronunci sulla eventuale sanabilità degli abusi ai sensi delle Leggi 47/85 e 725/94 e sui relativi costi. Fornisca notizie di cui all’articolo 40 della Legge 47/85 e dell’ articolo 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 o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 [...].”

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto della planimetria catastale, si evince la presenza di una difformità, la realizzazione di un ripostiglio in quota posto nel bagno e nel disimpegno. Tale difformità può essere sanata, presentando in comune da un tecnico abilitato, una CIAL



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001 e successivamente un aggiornamento catastale. Oneri sanzionatori comprensivo della presentazione della pratica in comune e aggiornamento catastale euro 2.500,00.

Il fabbricato è stato costruito 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. Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge Regionale n. 10/2009;

- tale certificazione non è stata redatta dall'esperto incarito in quanto il debitore non ha effettuato la prova fumi sulla caldaia e pertanto il collaudo dell'impianto. Il suddetto perito ha provveduto comunque, al rilievo metrico di tutti gli accessori e dei dettagli inerenti l'impianto di riscaldamento autonomo, per produrre l'Attestato per la Certificazione Energetica.

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, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

- dai documenti reperiti, tale certificazione non risulta essere presente.

9 - AD INDICARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI SIA LIBERI CHE OCCUPATI

9.1 Il più probabile valore di mercato

Note tecniche sulla metodologia della stima:

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Tutto ciò premesso:

- STIMA E CONSISTENZA - Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile.

Fabbricato	Piano	Altezza (da calpestio a calpestio)	Destinazione	Superficie Lorda (Mq)
Unico	PT	h = 3.60 m	Appartamento	50,00
Unico	PS	h = 1.80 m	Cantina	7,00
TOTALE				57,00



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare	€ 1.700	€ 2.200
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I semestre 2013)	€ 1.700	€ 2.000

PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ)	€ 1.850
------------------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.700 e i 2.200 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a 1.850 €/mq.

Fabbricato	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (Mq)	Coeff. di virtualiz.	Parametro Euro/Mq	Valore (Euro)
Unico	PT	Appartamento	50,00	1,00	€ 1.850,00	€ 92.950,00
Unico	PS	Cantina	7,00	0,25	€ 462,50	€ 3.237,50
TOTALE						€ 95.737,50

- Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà il 100% dei muri esterni.
- Il più probabile valore di mercato si stima in: **€ 1.850/mq**



ARCHITETTO ANNA TERESA RITACCO

Viale Gian Galeazzo n. 17
20136 Milano (MI)
Cell. +39.347.3129596
Tel. fax +39.02.36560692
P. IVA 03227970278
E – mail line_project@hotmail.it

- **€ 95.737,50 (leggasi euro novantacinquemilasettecentotrentasette/50)**
- **PERTANTO IL VALORE DELL'IMMOBILE AMMONTA AD EURO 95.737,50 PER LA QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - DEBITORE CARANDANG REYNALDO.**
- L'immobile è stato valutato come libero, in obbedienza al quesito, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile occupato in:
- **€ 80.000,00 (leggasi euro ottantamila/00).**

CONCLUSIONI

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill. mo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Milano, 06 Novembre 2013.

L'esperto nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco

