

DEPOSITO TELEMATICO

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. **4755/12**

G.E. dr. Maria Gabriella Mennuni

CREDITORE PROCEDENTE
BANCA POPOLARE DI MILANO Srl
DEBITORI ESECUTATI



PERIZIA TECNICA VALUTAZIONE IMMOBILI

ESPERTO NOMINATO

GEOM. MICHELE BERARDINI
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE N. 9503
ALBO GEOMETRI MILANO N. 8431
VIA CARLO TENCA 22 - 20124 MILANO
TEL. 026693402 FAX 026693421
EMAIL studiotecnico@gmb.fastwebnet.it
studiotecnicoberardini@gmail.com

1

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421

Firmato Da: BERARDINI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3502703056f6a080b3a75e9a568ae0f



Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 4755/12

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. premesse
2. atto di pignoramento – estremi dei beni pignorati
3. intestazione e provenienza
4. catasto
5. trascrizioni/ iscrizioni gravanti sui beni (vedi anche elenco formalità allegato)
6. ubicazione e caratteristiche sommarie immobili pignorati
7. consistenze e superfici
8. stato di occupazione
9. situazione urbanistica
10. situazione certificazione energetica / impianti
11. criterio di stima
12. identificazione e valutazione immobili liberi
13. valutazione immobili occupati

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico: in comune di Ossona (MI) via XXV Aprile n. 35: edificio residenziale da completare del tipo “casa passiva” di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto da cinque appartamenti e due box oltre cantinato ed altro box in corpo separato nonché area di pertinenza

N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterni 2 – 702 – 703 – 704 oltre parti comuni subalterno 701 (situazione catastale da aggiornare)

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: immobili ritenuti liberi (vedi relativo capitolo)

valore a corpo libero (lotto unico): €. 900.000,00

valore a corpo occupato (lotto unico): €. 630.000,00



A seguito di tali raccomandate si è svolto il sopralluogo nel giorno fissato in presenza dei signori Di Pierro Salvatore e De Pierro Rocco.

2) ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

atto di pignoramento in data 19/11/2012

trascritto alla Conservatoria di Pavia il 5/3/2013 ai n.ri 2984/1964

a favore: BANCA POPOLARE DI MILANO Srl sede Milano

contro:

nonché atto di pignoramento in data 20/3/2013

trascritto alla Conservatoria di Pavia il 9/4/2013 ai n.ri 4882/3330

a favore: BANCA POPOLARE DI MILANO Srl sede Milano

contro:

- contro [redacted] re (proprietà 10/15 + nuda proprietà 5/15 e contro [redacted] a (usufrutto 5/15): in comune di Ossona (MI) via XXV Aprile n. 35, alloggio di civile abitazione composto da tre locali oltre servizi, disimpegni, ripostiglio e terrazzo al piano terreno, accessori e centrale termica al piano seminterrato nonché area cortile di pertinenza esclusiva, il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 1 mappale 139 subalterno 703 piano T/S1 cat. A/7 cl. 3 vani 7 (n.d.r. con diritto alla quota proporzionale sulle parti comuni al Foglio 1 mappale 139 subalterno 701)
- contro [redacted] (intera proprietà): in comune di Ossona (MI) via XXV Aprile n. 35, lastrico solare al piano primo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 1 mappale 139 subalterno 704



piano 1 lastrico solare (n.d.r. con diritto alla quota proporzionale sulle parti comuni al Foglio 1 mappale 139 subalterno 701)

- contro **Srl (intera proprietà):** in comune di Ossonova (MI) via XXV Aprile n. 35, alloggio di civile abitazione composto da due locali, terrazzo e balcone al piano terreno, ripostigli e box auto al piano terreno in corpo staccato nonché area di cortile di pertinenza esclusiva, il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 1 mappale 139 subalterno 702 piano T cat. A/7 cl. 3 vani 3 ed al Foglio 1 mappale 139 subalterno 2 piano T cat. C/6 cl. 2 mq. 82 (n.d.r. con diritto alla quota proporzionale sulle parti comuni al Foglio 1 mappale 139 subalterno 701)

N.B. il compendio immobiliare pignorato risulta trasformato rispetto a come descritto nel pignoramento, pur essendo ancor oggi censito con i dati catastali e relativi censimenti delle unità immobiliari che lo componevano prima della trasformazione (vedi proseguo perizia).

3) INTESTAZIONE E PROVENIENZA

Premesso

- che con compravendita in data 17/12/1973 notaio dr. Biagio Favuzza rep. 156904/6439, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 15/1/1974 ai n.ri 821/694, il signor _____ a _____ acquistava l'intera proprietà dell'area su cui sorgono gli immobili pignorati
- che con successione legittima di _____ deceduto il 11/11/2006, registrata all'Ufficio delle successioni di Magenta il 9/5/2007 n. 320/2007/7 e



trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 27/3/2008 ai n.ri 6830/3851, l'intera proprietà già in capo al de cuius passava agli eredi

..... rispettivamente moglie (quota 1/3 ovvero 5/15 proprietà) e figli (quota 2/15 proprietà ciascuno).

- che risulta accettazione espressa d'eredità riferita alla suddetta successione, con atto del 24/6/2009 notaio dr. Francesco Maragliano rep. 94292/18340, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia 7/7/2009 ai n.ri 14684/9216

gli immobili pignorati, trasformati rispetto a come attualmente censiti ed a come descritti nei suddetti atti, risultano attualmente così intestati:

Unità immobiliari già al Foglio 1 mappale 139 subalterni 702 e 2 (con diritto alla quota proporzionale sulle parti comuni già al Foglio 1 mappale 139 subalterno 701)

GAS SERVICE ENERGY Srl sede Ossona intera proprietà

in base al seguente atto

- compravendita in data 24/6/2009 notaio dr. Francesco Maragliano rep. 94293/18341, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 7/7/2009 ai n.ri 14685/9217, con la quale



tera proprietà delle unità immobiliari suddette.

Unità immobiliare già al Foglio 1 mappale 139 subalterno 703 (con diritto alla quota proporzionale sulle parti comuni già al Foglio 1 mappale 139 subalterno 701)

quota 5/15 nuda proprietà + quota 10/15 proprietà

usufrutto vita natural durante quota 5/15

in base al seguente atto ed alla successione con accettazione in premessa:

- compravendita in data 24/6/2009 notaio dr. Francesco Maragliano rep. 94294/18342, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 7/7/2009 ai n.ri 14686/9218, con la quale:

la nuda proprietà della quota di 5/15 (riservandosi l'usufrutto vita natural durante su pari quota) dell'unità immobiliare suddetta, mentre

(ciascuno per le proprie quote), vendevano a

proprietà).



Unità immobiliare già al Foglio 1 mappale 139 subalterno 704 (con diritto alla quota proporzionale sulle parti comuni già al Foglio 1 mappale 139 subalterno 701)

0. intera proprietà

in base al seguente atto ed alla successione con accettazione in premessa:

- compravendita in data 24/6/2009 notaio dr. Francesco Maragliano rep. 94295/18343, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 7/7/2009 ai n.ri 14687/9219, con la quale

(ciascuno per le proprie quote),

la quota di 13/15 proprietà dell'unità immobiliare suddetta (1/15 proprietà) e 2/15 proprietà).

Si rimanda a tutti i suddetti atti e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

N.B. si evidenzia che i fratelli/sorelle per situazioni anagrafiche sono in parte identificati con il cognome parte con il cognom

4) CATASTO

Gli immobili pignorati risultano attualmente ancora censiti al N.C.E.U. del comune di Osona con i dati e le relative planimetrie delle precedenti unità immobiliari che lo componevano prima della trasformazione (correttamente intestate ai rispettivi proprietari), ovvero:



- Foglio 1 – mappale 139 – subalterno 2 – via XXV Aprile 35 – piano T – categoria C/6 – classe 2 – mq. 82 – Rendita €. 156,69
- Foglio 1 – mappale 139 – subalterno 702 – via XXV Aprile 35 – piano T – categoria A/7 – classe 3 – vani 3 – Rendita €. 348,61
- Foglio 1 – mappale 139 – subalterno 703 – via XXV Aprile 35 – piano T/S1 – categoria A/7 – classe 3 – vani 7 – Rendita €. 813,42
- Foglio 1 – mappale 139 – subalterno 704 – via XXV Aprile 35 – piano 1 – categoria lastrico solare – mq. 102

Le parti comuni sono identificate al N.C.E.U. del comune di Ossona con i seguenti dati:

- Foglio 1 – mappale 139 – subalterno 701 beni comuni non censibili

L'intera area su cui sorge l'edificio ed il corpo accessorio, risulta attualmente censita al N.C.T. del comune di Ossona con i seguenti dati:

- Foglio 1 – mapp. 139 – ente urbano – ett. 0.12.40

N.B. Considerato quanto meglio esposto al capitolo "Situazione urbanistica" i futuri aggiudicatari dovranno anche sistemare, con costi e spese a loro carico, la situazione catastale degli immobili pignorati.

5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli - Conservatoria dei RR.II. di Pavia (vedi anche elenco allegato alla presente perizia):

- **Ipoteca volontaria** a favore BANCA POPOLARE DI MILANO Srl sede Milano, iscritta il 16/11/2009 ai n.ri 23256/4719 contro Di Pierro Salvatore nato a Senise il 5/6/1958 –



DEPOSITO TELEMATICO

Importo iscritto totale
Euro 1.800.000,00. Grava su: quota 10/15 proprietà e quota 5/15 nuda
proprietà in capo a [redacted] ore (unità immobiliare N.C.E.U.
Foglio 1 mappale 139 subalterno 703) – quota 5/15 usufrutto in capo
a [redacted] nia (unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 1 mappale
139 subalterno 703) – intera proprietà in capo a
(unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterno 704) –
intera proprietà in capo a [redacted] (unità immobiliari
N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterni 2 e 702). Le parti comuni
sono censite al N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterno 701.

- **Pignoramento** a favore BANCA POPOLARE DI MILANO Srl sede
Milano, trascritto il 5/3/2013 ai n.ri 2984/1964 c [redacted]
[redacted] a
[redacted]
su: quota 10/15 proprietà e quota 5/15 nuda proprietà in capo a [redacted]
[redacted] re (unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139
subalterno 703) - intera proprietà in capo a [redacted] (unità
immobiliare N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterno 704) – intera
proprietà in capo a [redacted] nità immobiliari
N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterni 2 e 702). Le parti comuni
sono censite al N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterno 701.
- **Pignoramento** a favore BANCA POPOLARE DI MILANO Srl sede
Milano, trascritto il 9/4/2013 ai n.ri 4882/3330 contro [redacted]
[redacted] 11. Grava su quota 5/15 usufrutto
(unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterno 703).



Le parti comuni sono censite al N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subalterno 701.

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati

premessi

- che la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione
- che lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, stante che le molteplici Leggi che disciplinano in materia non sono di competenza dell'esperto nominato
- che alla Conservatoria dei RR.II. si è potuto solo apprendere quanto segue ai punti successivi
- che la cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporterebbe un costo pari a €. 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a €. 35,00 per tasse ipotecarie
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari €. 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso
- che ogni formalità potrebbe avere specificità tali da modificare tali importi e/o difficoltà a poterli preventivamente stabilire

tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.



6) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE SOMMARIE DEI BENI

In comune di Ossona (MI) via XXV Aprile n. 35.

Gli immobili in oggetto sono siti in comune di Ossona, località posta ad ovest di Milano lungo l'Autostrada A4 Milano - Torino.

La via XXV Aprile si trova nella periferia nord-ovest del paese, nei pressi del confine con il comune di Inveruno, in una zona con presenza di residenziale e produttivo oltre zone di campagna.

Al civico 35 di detta via, in angolo con la via f.lli Cervi, si trovano gli immobili oggetto di stima qui sommariamente descritti come richiesto.

Trattasi di un edificio residenziale da completare del tipo "casa passiva" di due piani fuori terra e seminterrato, oltre un corpo separato ad uso box ed area di pertinenza.

L'originaria villetta di un piano fuori terra con seminterrato oltre corpi accessori di un piano fuori terra ed area di pertinenza (ancor oggi così rappresentata nelle planimetrie catastali qui allegate) nel 2009 è stata oggetto di ampliamento che di fatto ha trasformato la stessa in un edificio residenziale di due piani fuori terra e seminterrato, costituita da cinque appartamenti ai piani rialzato e primo oltre zone cantinato e due box al piano seminterrato.

La trasformazione ha comportato anche la demolizione del corpo accessorio in lato ovest, mentre invece è stato mantenuto il corpo box in lato sud, a lato del quale risultano ancora due piccoli servizi igienici che da progetto risultano da demolire.

Lo stato di fatto è rappresentato, oltre che nella documentazione fotografica qui allegata, nelle planimetrie redatte dallo scrivente qui allegate (tavole 1 e 2



riportanti lo stato di fatto, oltre alle tavole 3 e 4 riportanti lo stato di fatto con suddivisione delle proprietà come da atti di provenienza ed in funzione delle successive opere di ampliamento).

L'edificio risulta edificato nella sua consistenza di progetto, ma le opere al momento sospese non sono state portate a termine e di conseguenza lo stesso ad oggi risulta mancante di opere / finiture / impianti, tra cui:

- finiture di facciata dell'intero edificio (non vi è stata materialmente possibilità di verificare la struttura del tetto, che apparentemente risulterebbe completata)
- struttura di chiusura della scala esterna all'edificio, di comunicazione tra piano rialzato e piano primo, nonché completamento del terrazzo al piano rialzato su cui poggia la struttura di detta scala nonché opere finalizzate a garantire la stabilità di quest'ultima
- scale o parti delle stesse di comunicazione tra cortile e piano rialzato
- finiture interne degli appartamenti tra cui: soglie/gradini d'ingresso, pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, sanitari e parti di impianti
- impianto produzione termodinamico dell'acqua sanitaria centralizzato e relativi pannelli ed accumulatore ed eventuali impianti fotovoltaici
- impianti elettrici esterni
- finiture interne delle nuove cantine e nuovi box al piano seminterrato compreso: murature interne e divisorie, pavimenti, serramenti ed impianti
- ristrutturazione interna dell'originario piano seminterrato adibito a cantinato e ripostigli (non oggetto di D.I.A. e che presenta ancora le finiture ed impianti dell'epoca di costruzione)



- ristrutturazione esterna ed interna del corpo box separato (non oggetto di D.I.A. e che presenta ancora le finiture ed impianti dell'epoca di costruzione)
- impianto fognario ed allacciamento alle rete comunale
- sistemazione dell'area di pertinenza
- parte della recinzione e parte dei relativi accessi

La struttura portante dell'edificio è in c.a. e muratura oltre parti prefabbricate, il tetto a falde inclinate ha copertura in lastre di lamiera grecata.

L'appartamento al piano rialzato (n. 1 in progetto) è un tre locali oltre servizi.

L'appartamento al piano rialzato (n. 2 in progetto) è un tre locali oltre servizi.

L'appartamento ai piani rialzato e primo (n. 3 in progetto) è un tre locali (uno ad uso studio) oltre e servizi.

L'appartamento al piano primo (n. 4 in progetto) è un tre locali oltre servizi.

L'appartamento al piano primo (n. 5 in progetto) è un tre locali oltre servizi.

L'altezza dei locali abitativi al piano rialzato è pari a m. 2,85 mentre al piano primo varia da m. 3,20 a m. 2,65 stante l'inclinazione delle falde del tetto.

Nei bagni e nei disimpegni, piuttosto che in zone di alcuni locali, l'altezza è minore per controsoffittature che racchiudono impianti.

Le finestre delle unità abitative sono in pvc ed alluminio con vetrocamera (triplo vetro) protette da frangisole con azionamento a motore.

Le porte d'ingresso delle unità abitative sono in alluminio.

In sede di sopralluogo si sono rilevati gli imballi delle porte interne delle abitazioni, ma allo scrivente non è dato sapere se vi siano tutte e comunque le stesse non sono in opera.

Le pareti interne degli alloggi sono del tipo "a secco" in cartongesso.



La "casa passiva" in oggetto, in quanto tale, è di fatto priva di impianto di riscaldamento convenzionale.

Ogni appartamento dispone di impianto di ventilazione meccanica abbinato ad una piccola pompa di calore, con bocchette a parete od a soffitto.

Le abitazioni dispongono di impianto idricosanitario ed impianto elettrico, da completare.

Gli impianti esistenti, da installare piuttosto che da completare, dovranno esser verificati e messi a norma.

Il piano seminterrato risulta in parte da completare (vedi zona di nuova formazione) ed in parte risulta ancora allo stato originario.

Si allega documentazione fotografica che meglio evidenzia lo stato di fatto degli immobili in oggetto.

7) CONSISTENZE E SUPERFICI

In base alle misurazioni effettuate lo scrivente ha calcolato le superfici degli immobili pignorati, per come attualmente in essere fermo restando quanto riportato al capitolo "Situazione urbanistica", che sono risultate le seguenti:

N. 5 APPARTAMENTI AI PIANI RIALZATO E PRIMO

- superficie commerciale circa mq. 550,00

n.d.r. le murature perimetrali sono state calcolate sino allo spessore di 40 cm.; le parti di terrazzo al piano rialzato ed i balconi al piano primo, ritenuti in futuro abbinabili agli appartamenti che ne dovrebbero disporre (poiché non vi sono in essere divisioni), sono stati calcolati al 25%

CANTINATO E CANTINE S.P.P. AL PIANO SEMINTERRATO

- superficie commerciale circa mq. 230,00



n.d.r. le due nuove cantine non risultano ancora divise dagli adiacenti nuovi box; nella superficie è compreso il ripostiglio in lato nord servito dalla rampa

RIPOSTIGLIO S.P.P. PIANO SEMINTERRATO

- superficie commerciale circa mq. 35,00

n.d.r. posizionato sotto la zona di terrazzo antistante l'edificio

N. 2 BOX AL PIANO SEMINTERRATO

- superficie utile circa mq. 55,00

n.d.r. i nuovi box non risultano ancora divisi dalle adiacenti nuove cantine

N. 1 BOX IN CORPO SEPARATO (sub. 2)

- superficie utile circa mq. 76,00

AREA CORTILIZIA AL PIANO TERRENO

- superficie circa mq. 820,00

n.d.r. tale superficie è comprensiva di una parte del terrazzo al piano rialzato, con scala esterna, ritenuta in futuro parte comune per l'accesso (poiché non vi sono in essere divisioni) nonché i due w.c. in corpo separato che da progetto risultano da demolire.

8) STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili pignorati risultano liberi poiché ancora da completare e di conseguenza non ancora abitabili/agibili.

Le ricerche comunque eseguite presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione aventi come oggetto detti immobili, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente come da quesito ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi.



9) SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di quanto verificato presso il Comune di Ossoa si rileva che l'originaria villetta di un piano fuori terra oltre seminterrato e con corpi accessori separati al piano terreno, è stata edificata in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1133/549 rilasciata il 22/4/1974
- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili in variante n. 1176/635 rilasciata il 2/9/1974
- Permesso di Abitabilità n. 1133/1176 rilasciato il 27/12/1976 con decorrenza dal 23/6/1976

L'attuale edificio residenziale da completare, derivante dalla trasformazione della suddetta villetta con demolizione parziale di corpi accessori, risulta edificato in forza della seguente pratica edilizia:

- D.I.A. n. 18/2009 presentata in data 28/4/2009 prot. 3078 per la quale sono state presentate integrazioni di documenti il 1/7/2009 prot. 4998 ed il 17/7/2009 prot. 5450

premesso che non risulta presentato l'inizio lavori della suddetta D.I.A. si precisa che la stessa risulta ormai scaduta ed ha perso la sua efficacia, in quanto le opere progettate non sono state completate nei termini di legge ed agli atti del Comune non risulta presentata alcuna istanza di proroga.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto presentare al Comune di Ossoa adeguata pratica edilizia per portare a completamento l'edificio residenziale e sistemare il corpo accessorio nonché l'area di pertinenza.



In tale pratica da presentare occorrerà anche sanare (piuttosto che modificare) il ripostiglio in lato nord al piano seminterrato servito da rampa e la zona ripostigli allo stesso piano posizionata sotto la parte di terrazzo antistante l'edificio, in quanto dati già come esistenti nel progetto della D.I.A. del 2009 ma di fatto non autorizzati con le suddette pratiche del 1974 e pertanto ritenuti abusivamente realizzati non avendo reperito le dovute autorizzazioni.

Si rileva anche una diversa distribuzione di spazi interni, con formazione di caminetto, al piano seminterrato originario e di fatto non autorizzata.

La struttura dell'edificio, da completare e fermo restando quanto già detto su parte del seminterrato, risulta conforme al progetto ad esclusione di alcune piccole modifiche che dovranno pertanto anch'esse essere regolarizzate con la nuova pratica edilizia da presentarsi.

La successiva valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per completare l'edificio esistente e sistemare il corpo accessorio nonché l'area (ovvero costi per: opere di completamento edilizie/impiantistiche, finiture, opere e/o modifiche in adeguamento agli strumenti urbanistici e normative vigenti, pratiche edilizie – tecniche – catastali, eventuali altri oneri, sanzioni, diritti, onorari professionali ecc.), ritenuti a carico dei futuri aggiudicatari.

N.B. si evidenzia che nelle tavole di progetto allegate alla suddetta D.I.A. ed in altri documenti correlati, gli immobili trattati sono erroneamente indicati come "via XXV Aprile n. 10 – N.C.E.U. Foglio 1 mappale 1 subb. 1 e 2" mentre invece gli stessi come riportato nella stessa D.I.A. sono individuati come "via XXV Aprile n. 35 – N.C.E.U. Foglio 1 mappale 139 subb. 1 e 2" (attualmente subb. 2 – 702 – 703 – 704 – 701).

10) SITUAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA / IMPIANTI

18

Geom. Michele Berardini
Via Carlo Tenca 22 – 20124 Milano
tel. 026693402 fax 026693421



Al fine di fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso alla proprietà, la quale però non ha fornito alcun documento (in considerazione dello stato di fatto) se non un certificato test di permeabilità dell'aria che qui si allega per come ricevuto.

Detto ciò lo scrivente come da incarico ricevuto, avvalendosi di esperto del settore ovvero di Certificatore Energetico (previo specifico incarico), ha richiesto a quest'ultimo di partecipare al sopralluogo affinché verificasse l'effettiva necessità di conseguire l'Attestato di Certificazione Energetica per gli immobili pignorati in funzione delle normative e specificità degli stessi.

A seguito di tale accesso il Geom. Simone Berardini quale Certificatore Energetico, ha prodotto in data 15/11/2013 la necessaria dichiarazione (qui allegata) dalla quale risulta che gli immobili pignorati nel loro stato di fatto attuale non necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica stante quanto meglio riportato nella stessa.

11) CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili similari posti nella zona



trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima (vedi anche costi di tutto quanto necessario per completarli, già dedotti dalla successiva valutazione a corpo) nonché della zona in cui sono collocati, ed in considerazione di quanto già esposto al capitolo "Situazione urbanistica", il sottoscritto ha determinato il valore a corpo in un unico lotto degli immobili pignorati successivamente identificati.

N.B. si ritiene che la vendita dell'intero compendio immobiliare debba esser eseguita in un unico lotto, stante lo stato di fatto da completare e l'attuale suddivisione in proprietà diverse che si interseca con la conformazione delle nuove unità immobiliari e relativi accessori ancora da abbinare nonché con le parti comuni ancora da definire.

12) IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONI IMMOBILI LIBERI

Lotto unico

In comune di Ossona (MI) via XXV Aprile n. 35:

intera proprietà edificio residenziale da completare del tipo "casa passiva" di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto da cinque appartamenti e due box oltre cantinato ed altro box in corpo separato nonché area di pertinenza, il tutto attualmente ancora censito al N.C.E.U. / N.C.T. di detto comune con i seguenti dati (non più attuali):

- **Foglio 1 – mappale 139 – subalterno 2** – via XXV Aprile 35 – piano T – categoria C/6 – classe 2 – mq. 82 – Rendita €. 156,69
- **Foglio 1 – mappale 139 – subalterno 702** – via XXV Aprile 35 – piano T – categoria A/7 – classe 3 – vani 3 – Rendita €. 348,61



DEPOSITO TELEMATICO

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo
Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

L'esperto

Milano, 2 Dicembre 2013

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 6 visure N.C.E.U. / N.C.T.
- n. 3 planimetrie N.C.E.U.
- n. 2 elaborati planimetrici ed elenco subalterni N.C.E.U.
- n. 4 planimetrie (stato di fatto e suddivisione proprietà)
- n. 15 tavole fotografiche (con inquadramento di zona)
- dichiarazione del Certificatore Energetico
- pratiche edilizie con stralcio tavole di progetto D.I.A.
- nota trascrizione successione
- nota trascrizione accettazione espressa eredità
- n. 3 atti di compravendita e relative note di trascrizione
- raccomandate a.r. ai debitori eseguiti
- copia certificato test permeabilità dell'aria
- elenco trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli + descrizione immobili

