

**sabrina greco architetto**

c 347 3196473 PEC greco.9324@oamilano.it e sabrinagreco.arch@gmail.com

milano . via dante chiasserini 68

Ordine degli Architetti di Milano 9324 Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano 11025

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.

Dott. Cesare DE SAPIA

RGE

2211/2009

Vertenza promossa da

[REDACTED]

Creditori intervenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditori iscritti non intervenuti -

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

C.T.U.

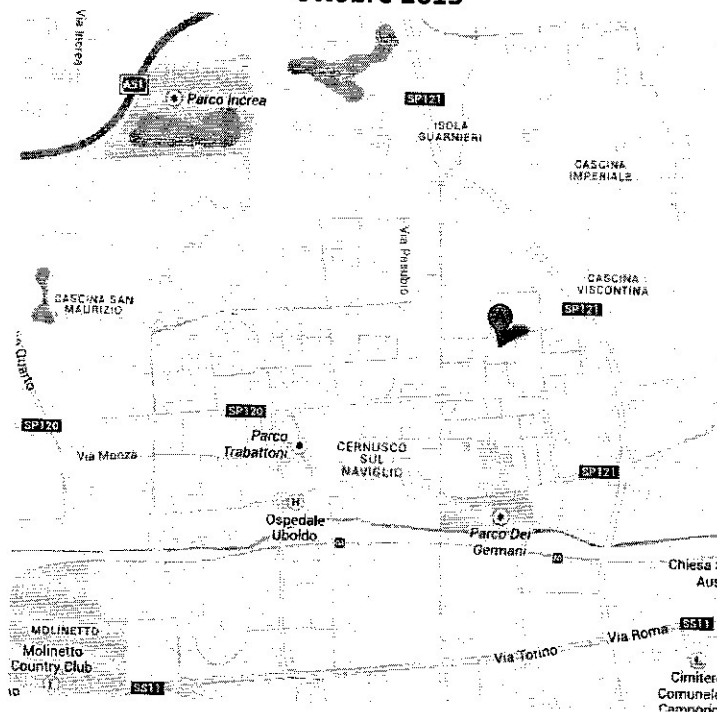
arch. Sabrina Greco

## RELAZIONE DI STIMA

e

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

ottobre 2013



## INDICE

Riepilogo relazione peritale	p. 2
Premessa e quesito	p. 4
Svolgimento operazioni peritali	p. 5
Accesso. Quesito 1	p. 6
Identificazione del bene Quesito 2	p. 6
Pignoramento. Quesito 2	p. 7
Atto di provenienza. Quesito 2	p. 7
Descrizione del bene. Quesito 3	p. 8
Possesso dell'immobile. Quesito 4	p. 10
Formalità a carico dell'acquirente. Quesito 5	p. 11
Formalità che saranno cancellate. Quesito 6	p. 11
Regolarità edilizia. Quesito 7	p. 12
Certificazioni. Quesito 8	p. 13
Valore dell'immobile. Quesito 9	p. 13
Conclusione peritale e prezzo base d'asta	p. 17
Allegati alla relazione	p. 18

\*\*\*\*\*

## RIEPILOGO RELAZIONE PERITALE

### Beni oggetto di pignoramento

- A. Appartamento al piano rialzato con ingresso autonomo, composto da soggiorno e ingresso con cucina a vista, due camere, bagno padronale e di servizio, ampia cabina armadio, corridoio di distribuzione oltre ad un locale e lavanderia al piano seminterrato, oltre giardino e parti scoperte di proprietà.
- A.1 Box singolo al primo piano interrato
- A.2 Box singolo al primo piano interrato

### Descrizione del bene secondo le risultanze dei vigenti registri catastali:

- A. Comune di Cernusco sul Naviglio Catasto Fabbricati  
Intestato:  
1. [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] proprietà 1/1  
foglio particella sub. categoria cl consistenza rendita
- |    |     |     |     |   |        |          |
|----|-----|-----|-----|---|--------|----------|
| 21 | 312 | 710 | A/7 | 4 | 5 vani | € 671,39 |
|----|-----|-----|-----|---|--------|----------|
- via Pietro Mascagni n. 5 piano: T-S1
- A.1 Comune di Cernusco sul Naviglio Catasto Fabbricati  
Intestato:  
1. [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] proprietà 1/1  
foglio particella sub. categoria cl consistenza rendita
- |    |     |     |     |   |       |         |
|----|-----|-----|-----|---|-------|---------|
| 21 | 312 | 713 | C/6 | 5 | 15 mq | € 42,61 |
|----|-----|-----|-----|---|-------|---------|
- via Pietro Mascagni n. 5 piano: S1
- A.2 Comune di Cernusco sul Naviglio Catasto Fabbricati  
Intestato:  
1. [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] proprietà 1/1  
foglio particella sub. categoria cl consistenza rendita
- |    |     |     |     |   |       |         |
|----|-----|-----|-----|---|-------|---------|
| 21 | 312 | 714 | C/6 | 5 | 15 mq | € 42,61 |
|----|-----|-----|-----|---|-------|---------|
- via Pietro Mascagni n. 5 piano: S1

### Pignoramento relativo all'intera unità immobiliare

RGE 2211/09 GE Dott. Cesare De Sapia

2/18

[redacted]



**Stato di possesso dell'immobile**

A./A.1 Appartamento e box sono attualmente occupati dalla famiglia ~~XXXXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXXXX~~ contratto non opponibile alla presente procedura, registrato in data 04/01/2012 al n. 43 serie 3 presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola, con il quale si concedono in locazione alla signora ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a Milano il ~~XXXXXXXXXXXX~~ gli immobili identificati nella presente relazione alle lettere A e A1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, con decorrenza dal 01/02/012 al 01/02/2016, rinnovabile per altri quattro. Il canone annuo è convenuto in euro 7.800.

Nota: l'atto di pignoramento da cui trae origine la presente procedura è stato trascritto in data 11 settembre 2009.

A.2 ~~Il box è in uso al sigg. TOMASINI ~~XXXXXXXXXXXX~~ in vista di una promessa di vendita stipulata in data 09/04/2008 e mai perfezionata, da cui trae origine anche una causa pendente avanti la IV sezione civile di questo Tribunale (dott.ssa Vallesca n.r.g. 3974/0919, prossima udienza fissata il 21/11/2013 per precisazione conclusioni, si vedano i documenti allegati).~~

**Stima immobile**

**Lotto 1**

ID	Immobile	Superficie lorda ca	Valore diritto e quota
A e A.1	Appartamento e box liberi	104 mq + box	€ 302.000

**Lotto 2**

<del>A.2</del>	<del>box libero</del>		<del>€ 15.000</del>
----------------	-----------------------	--	---------------------



## PREMESSA E QUESITO

La sottoscritta arch. Sabrina Greco, con studio a Milano in via Dante Chiasserini 68, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, che ha prestato il giuramento di rito e dato avvio alle operazioni peritali in data 19 luglio,

visti gli atti ed i documenti di causa, avuto accesso all'Agenzia del Territorio, all'Agenzia delle Entrate, effettuati gli opportuni sopralluoghi ed indagini e avendo avuto accesso all'immobile oggetto di causa, redige la presente relazione tecnica in ordine all'incarico assegnatogli dall'III.mo Sig. G. E. che si riporta qui di seguito:

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento 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 bene al 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 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 debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il bene 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 in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del bene;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione –se occupato 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 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, uso, abitazione, ecc.)
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 bene, 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 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 dichiari 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 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, provvedendo in mancanza della stessa ad acquisirla
  - 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.

#### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Atti e documenti del procedimento esaminati:

- Atto di pignoramento immobiliare
- Certificato notarile
- Documentazione ipocatastale

Inoltre la sottoscritta espletava le seguenti operazioni:

- In data 19 luglio dava avvio alle operazioni peritali e inviava regolare comunicazione al precedente mediante posta elettronica e al debitore esecutato mediante raccomandate a/r all'indirizzo in atti e posta elettronica.
- In data 2 settembre effettuava visure catastali e ipotecarie presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Catasto Fabbricati e Servizio di pubblicità immobiliare – Milano 2, per aggiornare la documentazione in atti, acquisire la planimetria dell'unità immobiliare e verificare eventuali variazioni intervenute
- Come da comunicazione inviata, in data 04 settembre, si recava presso l'immobile oggetto di perizia senza potervi accedere. Lasciava quindi avviso di mancato accesso, unitamente agli estremi per venire contattata e ad una breve informativa sulle possibili conseguenze di un mancato accesso. Veniva successivamente contattata dall'avv. ~~XXXXXXXXXX~~ liquidatore della società esecutata e in data 16 settembre effettuava regolarmente l'accesso.
- Tra settembre e ottobre contattava lo studio del Notaio Ugo Friedmann e acquisiva copia dell'atto di provenienza e di un atto di asservimento urbanistico
- Tra il luglio e ottobre contattava, accedeva e veniva contattata dall'Agenzia delle Entrate e acquisiva copia di un contratto di locazione non opponibile.
- Nel mese di settembre accedeva agli uffici preposti del Comune di Cernusco sul Naviglio per verificare la regolarità edilizia e urbanistica
- Tra settembre e ottobre acquisiva documenti relativi ad una causa pendente su uno degli immobili oggetto di perizia
- Nel mese di ottobre incaricava un tecnico abilitato della redazione della certificazione energetica
- Nei mesi di settembre e ottobre contattava e veniva contattata dall'amministratore dello stabile e in data 19 ottobre acquisiva la documentazione di condominio disponibile



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1. Accesso

Come da comunicazione inviata nel mese di luglio, in data 04 settembre il perito si recava presso l'immobile oggetto di perizia senza potervi accedere, quindi inseriva nella casella delle lettere un avviso di mancato accesso unitamente agli estremi per venire contattata e ad una breve informativa sulle possibili conseguenze di un mancato accesso. Nei giorni seguenti era contattata dall'avv. Vittoria Rocchi, liquidatore di Le Opere s.r.l. e in data 16 settembre effettuava regolarmente l'accesso e visionava sia l'appartamento che i box.

### 2. I) Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

*II) riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene*

*III) indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza*

### **I) Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

Piena proprietà dei seguenti beni immobili:

"In Comune di Cernusco sul Naviglio – Conservatoria di Milano 2

- Foglio 21, Part. 312, sub 713, edificazione nel sottosuolo, cat. C/6, consistenza 15 mq., superficie catastale 17, rendita euro 42,61, via Pietro Mascagni n. 5, piano S1;
- Foglio 21, Part. 312, sub 714, edificazione nel sottosuolo, cat. C/6, consistenza 15 mq., superficie catastale 17, rendita euro 42,61, via Pietro Mascagni n. 5, piano S1;
- Foglio 21, Part. 312, sub 710 (già sub. 703, 704, 705, 706, 707, 708), cat. A/7, consistenza 5 vani, superficie catastale 87, rendita euro 671,39, via Pietro Mascagni n. 5, piano T-S1;

Il pignoramento si estende ai miglioramenti, alle costruzioni ed alle altre cessioni e pertinenze degli immobili pignorati."

### Descrizione del bene secondo le risultanze dei vigenti registri catastali:

**A.** Comune di Cernusco sul Naviglio Catasto Fabbricati  
Intestato:

2. ~~Le Opere s.r.l.~~ con sede in ~~Serravalle Scia~~  
c.f. ~~09004910000~~ proprietà 1/1

foglio particella sub. categoria cl consistenza rendita

21	312	710	A/7	4	5 vani	€ 671,39
----	-----	-----	-----	---	--------	----------

via Pietro Mascagni n. 5 piano: T-S1

**A.1** Comune di Cernusco sul Naviglio Catasto Fabbricati  
Intestato:

2. ~~Le Opere s.r.l.~~ con sede in ~~Serravalle Scia~~  
c.f. ~~09004910000~~ proprietà 1/1

foglio particella sub. categoria cl consistenza rendita

21	312	713	C/6	5	15 mq	€ 42,61
----	-----	-----	-----	---	-------	---------

via Pietro Mascagni n. 5 piano: S1



A.2 Comune di Cernusco sul Naviglio Catasto Fabbricati  
Intestato:

2. [REDACTED]

c.f. [REDACTED] proprietà 1/1

foglio particella sub. categoria cl consistenza rendita

21	312	714	C/6	5	15 mq	€ 42,61
----	-----	-----	-----	---	-------	---------

via Pietro Mascagni n. 5 piano: S1

#### Osservazioni

- Con atto in data 3 novembre 2006 n. 15733/4461 rep. notaio Ugo Friedmann trascritto a Milano 2 in data 24 novembre 2006 ai nn 181882/94457, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha trasferito la sede sociale in Cernusco sul Naviglio via [REDACTED]
- Le planimetrie delle unità immobiliari identificano erroneamente il mappale confinante, infatti indicano la coerenza con il mapp. 311 invece che con il mapp. 308 (come verificabile per confronto con l'estratto di mappa del foglio 21).

#### Coerenze da nord in senso orario:

A. Appartamento e pertinenze esterne: mapp. 308, mapp. 263, altra proprietà, enti comuni, via Mascagni, enti comuni, mapp. 311.

Piano interrato: altra proprietà, enti comuni, enti comuni, enti comuni.

A.1 Box: mapp. 308, altra proprietà, enti comuni, enti comuni.

A.2 Box: mapp. 308, altra proprietà, enti comuni, altra proprietà.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

#### **II) Estremi dell'atto di pignoramento**

Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 11 settembre 2009 ai numeri 119804/76149 a favore S. [REDACTED] con sede in Vercelli, via Fratelli Bandiera n.4 (cf [REDACTED]) e contro L. [REDACTED] con sede in Cernusco sul Naviglio, via Tobagi n. 7 (cf [REDACTED])

#### **III) Estremi dell'atto di provenienza (si veda all. f)**

Con atto in data 19 maggio 2006 n. 15489/4276 rep notaio Ugo Friedmann trascritto a Milano 2 in data 23 maggio 2006 ai nn 78672/40454, i signori S. [REDACTED] nato a Milano il 24 luglio 1961, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, G. [REDACTED] nata a Cernusco sul Naviglio il 26 dicembre 1973, nubile e S. [REDACTED] nata a Treviglio il 2 settembre 1939, vedova, hanno venduto alla società [REDACTED] con sede in Serravalle Sesia codice fiscale 0 [REDACTED] che ha acquistato gli immobili in Comune di Cernusco sul Naviglio via Pietro Mascagni n. 5 identificati al catasto Fabbricati di detto Comune con i subalterni 704, 705, 706, 707, 708 e 703 tutti del foglio 21 mappale 312



### Precedenti proprietari nel ventennio

- [REDACTED] nata a Cernusco sul Naviglio il 25/06/1908, [REDACTED] nato a Cernusco sul Naviglio il 19/09/1937 e [REDACTED] Carlo nato a Cernusco sul Naviglio il 31/08/1940. Proprietari fino al 07/12/1973.

- [REDACTED] nato a Cornate d'Adda il 12/07/1931, proprietario dal 07/12/1973 al 01/01/1997

- [REDACTED], nata a Treviglio il 02/09/1939, proprietaria per la quota di 1/3 dal 01/01/1997 al 19/05/2006

- [REDACTED], nato a Milano il 24/07/1961; [REDACTED] nata a Cernusco sul Naviglio il 26/12/1973, proprietari per la complessiva quota di 2/3 in parti eguali tra loro dal 01/01/1997 al 19/05/2006.

Nel ventennio è rispettata la continuità delle trascrizioni.

### **3. Fornire una sommaria descrizione del bene**

Via Mascagni è situata a nord-est del centro abitato e fa parte di un quartiere residenziale tranquillo, caratterizzato da un'edilizia estensiva con case non molto alte, verde privato e strade tranquille.

Nelle vicinanze sono presenti esercizi commerciali anche della grande distribuzione (Conad), e numerosi servizi (centro sportivo, oratorio, scuole, giardinetti ecc.). Le possibilità di parcheggio sono buone.

La zona è servita da una linea dell'autobus con buona frequenza, che collega la zona alla fermata della linea metropolitana (M2). Con l'automobile da via Mascagni si può raggiungere la Tangenziale di Milano (A51) in meno di 10 minuti.

#### *Lo stabile*

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo condominio costituito da quattro unità condominiali. L'edificio è stato interamente ristrutturato nel 2007.

La casa è isolata sui quattro lati e consta di tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a box e cantine. L'accesso sia agli appartamenti che ai box è da via Mascagni.

La copertura è a falde, le strutture sono in cemento armato, le facciate intonacate di colore giallo e grigio chiaro, le finestre sono oscurate da persiane in legno di colore verde.

Il riscaldamento è autonomo. E' presente l'antenna tv condominiale.

Al piano dei box si segnala un significativo problema di umidità e infiltrazioni nel muro contro terra, il problema non riguarda le unità immobiliari oggetto di relazione, ma ovviamente coinvolge tutto il condominio in quanto tale.

Fatta eccezione per il problema ai box l'immobile versa in buono stato di conservazione.

#### *L'unità immobiliare*

A. L'appartamento è posto al piano terra ed ha ingresso su via Mascagni separato dal resto del condominio, con videocitofono e casella delle lettere autonome. Si accede dal





cancelletto su strada al primo giardinetto (circa 20-25 mq.) e da qui ad un percorso lastricato che corre tra la casa e la rampa di ingresso ai box. Si arriva al giardino più grande (giardino pensile di 200 mq scarsi) e si accede all'appartamento che è rialzato di quattro gradini rispetto al giardino.

L'appartamento si compone di soggiorno e ingresso con cucina a vista, due camere (dim. circa 2,90x3,10 e 3,50x2,90), bagno padronale e di servizio, ampia cabina armadio, corridoio di distribuzione. I locali hanno altezza di 3 metri.

Inoltre è presente al piano seminterrato una piccola taverna con doppio accesso, dall'appartamento mediante scala interna e dalla zona condominiale direttamente dal piano interrato. La taverna si compone di un ambiente ed un bagno/lavanderia.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 78 mq e la taverna di 21.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna (in facciata) e termostato per la regolazione della temperatura in corridoio. Non è stato possibile reperire il libretto della caldaia.

Nel complesso lo stato conservativo dell'immobile è buono e le finiture sono di tipo medio, si evidenzia che è stato interamente ristrutturato di recente.

#### *Appartamento.*

Gli ambienti hanno doppio affaccio, la zona notte verso ovest (sul vialetto di accesso privato) il soggiorno a ovest e a nord (sul giardino pensile di proprietà).

I serramenti sono in legno con doppio vetro, scuri in legno di colore verde con ante scorrevoli nella portafinestra in soggiorno e incernierate negli altri casi. Tutte le finestre sono dotate di zanzariere.

I caloriferi sono in alluminio preverniciati di colore bianco, ad eccezione del bagno più grande dove è presente uno scaldasalviette.

Le pareti sono intonacate e finite al civile, con tinteggiatura di colore bianco ad eccezione di alcune pareti in cucina e nella camera più piccola (arancione e verde).

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni e in legno in quella notte (camere, corridoio, cabinarmadio).

*Taverna.* Entrambi gli ambienti sono riscaldati e illuminati da finestre che affacciano sulla rampa dei box, l'impianto elettrico è ripartito, è presente un citofono. I serramenti sono in alluminio, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco nel locale e rivestite in ceramica fino ad h. 2,10m nella lavanderia.

La scala di accesso interna all'appartamento ha pedate rivestite con lastre di granito a finitura lucida.



**A.1** Il box è situato al piano interrato e non è autonomamente collegato alle abitazioni.  
L'accesso carrabile è da via Mascagni tramite rampa, a piedi si scende al piano interrato tramite scala interna all'unità residenziale, oppure tramite scala condominiale.  
Il box è circa largo m. 2,60 e lungo min. m. 4,00 e max m. 6,60 alto circa m. 2,30. Ha saracinesca basculante in ferro, pavimento in battuto di cemento, pareti al rustico, è inoltre dotato di impianto elettrico.  
Non si evidenziano problemi particolari se non le dimensioni un po' ridotte che lo rendono scomodo.

**A.2** Il box è situato al piano interrato e non è autonomamente collegato alle abitazioni.  
L'accesso carrabile è da via Mascagni tramite rampa, a piedi si scende al piano interrato tramite scala interna all'unità residenziale, oppure tramite scala condominiale.  
Il box è circa largo m. 2,50 con lunghezza massima superiore a m. 6 alto circa m. 2,30. Ha saracinesca basculante in ferro, pavimento in battuto di cemento, pareti al rustico, è inoltre dotato di impianto elettrico.  
Il box è ad oggi unito con uno adiacente (di altra proprietà e non oggetto della presente relazione) tramite un varco aperto nella parete divisoria, anche l'impianto elettrico è allacciato a quello dell'unità adiacente.  
Si rilevano inoltre le dimensioni ridotte che lo rendono decisamente scomodo.  
Per la divisione dell'impianto elettrico ed il ripristino del muro si ipotizza un costo approssimativo di euro 1.000 iva inclusa.

**A/A.1/A.2** *Spese condominiali.* Alle tre unità immobiliari (appartamento e due box) sono attribuiti 225,76 millesimi delle spese generali, 281,16 delle spese ascensore ed ¼ di consumo acqua. A titolo puramente orientativo si riporta che le spese a preventivo per la gestione ordinaria 2013/2014 ammontano a euro 1.765,67.

#### **4. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione**

**A./A.1** Appartamento e box sono attualmente occupati dalla [REDACTED] contratto non opponibile alla presente procedura, registrato in data 04/01/2012 al n. 43 serie 3 presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola, con il quale si concedono in locazione alla signora [REDACTED], nata a Milano il 28/09/[REDACTED] gli immobili identificati nella presente relazione alle lettere A e A1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, con decorrenza dal 01/02/012 al 01/02/2016, rinnovabile per altri quattro. Il canone annuo è convenuto in euro 7.800.

Nota: l'atto di pignoramento da cui trae origine la presente procedura è stato trascritto in data 11 settembre 2009.





**all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.**

Secondo la documentazione ipotecaria in atti e con aggiornamento del ctu alla data del 01/09/2013 (all. e), presso la Agenzia del Territorio di Milano 2 l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 23/05/2006 ai n.ri 78673/18202 a favore **[redacted]** **[redacted]** spa con sede in Novara **[redacted]** e **[redacted]** con sede in Serravalle Sesia per euro 1.600.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originari euro 800.000,00 da rimborsarsi in 10 anni al tasso di interesse annuo del 4,329% il tutto come risulta dall'atto in data 19/05/2006 n. 15490/4277 rep. notaio Ugo Friedmann.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 11/09/2009 ai nn. 119804/76149 a favore di **[redacted]** contro **[redacted]** generalizzata (prodromico della presente procedura esecutiva immobiliare)
- Si riporta inoltre che con atto in data 26/05/2009 n.18652 rep. notaio Nicola Grimaldi trascritto a Milano 2 il 28 maggio 2009 ai nn 64363/38776, la società **[redacted]** con sede in Cernusco sul Naviglio cf. **[redacted]** ha promesso di vendere al sig. **[redacted]** designato a Legnano il 29/08/1958, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, gli immobili ai subb 710,713 e 714 del foglio 21 mapp. 312 oggetto della presente perizia. La vendita non è stata perfezionata, si riporta dichiarazione dell'avv. **[redacted]** liquidatore **[redacted]** allegata alla presente perizia: "con la presente confermo che il compromesso stipulato a suo tempo con il Signor **[redacted]** relativo all'unità immobiliare relativo alla procedura in oggetto, non è stato perfezionato e la mancata definizione della compravendita non ha dato luogo ad alcuna azione giudiziaria."

Costi a carico della procedura

Costo cancellazione ipoteca volontaria:	35,00 €
Costo cancellazione ipoteca giudiziale:	50% della somma iscritta (minimo 168 €) oltre a 94 € di bolli e tasse
Costo cancellazione pignoramento:	262,00 €
Oltre ad eventuali compensi dovuti al Notaio per le cancellazioni	

**7. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene** (all. f e all. i.)

L'edificio di via Pietro Mascagni n.5 a Cernusco sul Naviglio:

- E' conforme alla strumentazione urbanistica vigente
- E' stato costruito in forza di
  - licenza edilizia rilasciata dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data 27/12/1973 Pratica n. 23969 n.o. 26 e successiva concessione n. 124/95 in data 31/10/1995
  - DIA 21/10/1995 n 124/9C
  - DIA in data 31/3/2003 prot. n. 16302 (seguita da integrazione di documenti in data 15/07/03 e in data 27/08/03)



- DIA in data 09/04/2004 prot. n. 20042 (seguita da integrazione di documenti in data 12/05/04 e in data 24/06/04)
- DIA in data 06/07/06 prot. 37726
- DIA in data 28/12/2007 prot. n. 68913
- Lo stato dei luoghi oggetto di perizia è conforme ai disegni allegati all'ultima DIA presentata ad eccezione del corpo A.2 che in fatto è unito all'unità immobiliare adiacente (non oggetto della presente procedura e di altra proprietà). E' necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da documentazione edilizia.
- Domanda per il rilascio dell'agibilità presentata in data 14/04/2008 n. 20/2008, da intendersi accettata decorsi 60 giorni.
- Lo stato dei luoghi oggetto di perizia è conforme alle planimetrie depositate presso il NCEU ad eccezione del corpo A.2 che in fatto è unito all'unità immobiliare adiacente (non oggetto della presente procedura e di altra proprietà)  
E' necessario il ripristino dello stato dei luoghi, come da documentazione catastale..

**8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**

*a) della certificazione energetica*

Limitatamente al corpo A. Certificato redatto da tecnico abilitato nell'ambito della presente procedura, registrato in data 15/10/2013 (l'appartamento ricade in classe energetica G).

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti*

Con riferimento alle singole unità immobiliari, nell'ambito delle operazioni peritali non è stato possibile acquisire certificazioni.

Con riferimento al condominio, si allega copia di dichiarazione di conformità per: Antenna Centralizzata, Impianto elettrico motorizzazione cancello carraio, Impianto ascensore.

**9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.**

**Metodologia di stima**

Giuste le premesse formulate, la valutazione del bene viene eseguita seguendo il metodo sintetico - comparativo, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Inoltre si evidenzia che 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, di conseguenza la valutazione non è a misura ma va a corpo. I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori, sono in pratica degli studi e non sono vincolanti di per se. Il giudizio di stima deriva da essi ma non ne è la conseguenza matematica, è bensì la somma di studi che utilizzano parametri i più obiettivi possibile e



generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile, ma comunque soggettivi.

#### **A. Superficie commerciale**

La superficie commerciale viene calcolata sulla base del rilievo geometrico effettuato dall'esperto e riparametrata come segue: 100% della superficie calpestabile più 100% della superficie dei muri (se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, la superficie viene computata al 50%). La somma delle superfici dei muri non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Superficie commerciale **104 mq ca.** calcolata come segue:

Tipologia superficie	Superficie ca	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u>	78	100%	78,00
<u>Giardino e tutto lo scoperto</u> sup. parti esterne non altrimenti computate; se supera la sup. totale commerciale della residenza si abbassa la percentuale	251	6%	15,06
<u>Parti praticabili in interrato</u>	21	50%	10,50
<b>totale</b>			<b>mq 104</b>

#### **Descrizione dei parametri e dei coefficienti correttivi**

Si assume quale parametro di riferimento il costo al metro quadro calcolato sulla media del venduto nella zona di appartenenza dell'immobile, per immobili con caratteristiche analoghe.

Tale parametro è raggugliato con coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento applicabili all'immobile al fine di ottenere il più probabile valore venale attuale.

Il coefficiente che modifica il prezzo base è definito da una serie di valutazioni sulla categoria catastale, sulla vetustà e sul grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la distribuzione più o meno razionale degli elementi (incidenza dei corridoi, dei disimpegni, dei ripostigli e degli spazi connettivi in genere a fronte dei vani effettivamente fruibili), la posizione dell'unità immobiliare rispetto al suolo, l'orientamento, l'affaccio, la luminosità dei locali.

Si tiene conto inoltre delle caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ai parcheggi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Nello specifico:



- Tra le caratteristiche locazionali il dato che influisce di più è la distanza del centro storico
- Tra le caratteristiche intrinseche dell'edificio influisce positivamente, tra l'altro, la dimensione piccola del condominio.
- Tra le caratteristiche intrinseche dell'appartamento incide positivamente la possibilità di una conduzione quasi autonoma dell'immobile, mentre incide negativamente l'esposizione libera su più lati e l'affaccio principale a nord, aspetti che influiscono sulle prestazioni energetiche, sulla luminosità, sulla privacy.

Nel complesso, effettuati i dovuti calcoli, si determina un coefficiente correttivo di -10,50, corrispondente al 89,50 % del valore di un immobile nuovo in ottime condizioni e con buone prestazioni energetiche, in uno stabile di edilizia civile.

<b>Coefficienti e punti di merito</b>	
descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto al centro città	-5,00
<b>Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</b>	0,50
<b>Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>	0,50
<b>Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</b>	0,50
<b>Verde pubblico Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</b>	0,50
<b>Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</b>	0,50
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b> Realizzato da 5 ÷ 10 anni	0,00
<b>Livello manutentivo complessivo</b> Necessita di interventi di manutenzione straordinaria al piano dei box	-1,00
<b>Finiture</b> Normali	0,00
<b>Caratteristiche architettoniche</b> Normali	0,00
<b>Nr. Unità nel fabbricato</b> poche unità	2,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Appartamento semi-autonomo</b>	2,00
<b>Livello manutentivo complessivo</b> Normale Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni	0,00
<b>Finiture</b> Normali Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard o in pvc. Rubinetteria standard	0,00
<b>Caratteristiche architettoniche</b> Normali Pianta, volumi e geometrie semplici.	0,00
<b>Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b> Terra con giardino	1,00
<b>Classe energetica +</b> appartamento esposto su tre lati	-5,00
	15/18



<b>Bagni e Servizi</b>	
Bagni (n. camere - n. bagni x fattore -0,3)	0,00
Lavanderia e ripostiglio	0,50
<b>Vista esterna</b>	
Penalizzata, affacci su zone di passaggio	-1,00
<b>Esposizione</b>	
Scadente Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	-2,00
<b>Impianti</b>	
manca certificazioni	-0,50
Riscaldamento autonomo	0,50
<b>Spazi interni</b>	
Ridotti	-0,50
<b>Distribuzione interna</b>	
dispersione spazio nella distribuzione	-1,00
<b>Sicurezza</b>	-3,00
	<b>-10,50</b>

### Valore ordinario dell'immobile

Si rilevano i valori praticati nel Comune di Cernusco sul Naviglio, nella zona di appartenenza dell'immobile, per abitazioni civili "nuove" o con stato conservativo "ottimo". In particolare è stato consultato il bollettino della Agenzia del Territorio (anno 2012- semestre2) e il listino F.I.M.A.A. della Borsa Immobiliare di Milano (anno 2012- semestre 2 n. 42).

Tale valore rilevato viene ragguagliato applicando il coefficiente correttivo che tiene conto dell'età dell'edificio e del reale stato conservativo, oltre alle altre proprietà intrinseche dell'immobile, come già illustrato. Ne derivano i seguenti conteggi:

(Valore medio al mq tra quelli indicati dai due listini) €/mq 3087,5 x 0,895 (coeff.)=  
= 2.763 €/mq x 104 = 287.384,5 approssimabile a 287.000 euro

Si rilevano inoltre i prezzi applicati da operatori di zona che hanno una maggiore conoscenza del mercato locale ed esperienze recenti sul venduto nel quartiere, per confrontare la valutazione effettuata in sede di perizia. Si evidenzia che il mercato immobiliare al momento non offre molte possibilità di comparazione per l'esiguità delle vendite, gli operatori di zona quindi hanno espresso dei pareri, ma non sono in grado di fornire riscontri con il venduto.

In particolare per immobili a destinazione residenziale e caratteristiche analoghe, situati nel medesimo quartiere, è stato ipotizzato un prezzo al metro quadro che oscilla intorno ai 2800/2900 euro, che non si discosta molto da quello calcolato in sede peritale.

### A.1/A.2 Valutazione a corpo

Come rilevato dal listino FIMAA già menzionato e da riscontro con il mercato locale, per i box si fa riferimento ad un prezzo standard di euro 20.000.





Tenuto conto però delle dimensioni ridotte e quindi delle difficoltà di manovra si applica un coefficiente di riduzione.

A.1 20.000 x 0,9 = €18.000

A.2 20.000 x 0,8 = € 16.000

### Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda ca	Valore intero a corpo	Valore diritto e quota
A	Appartamento	104 mq	€ 287.000,00	€ 287.000,00
A.1	box		€ 18.000	€ 18.000
A.2	box		€ 16.000	€ 16.000

### Adeguamenti e correzioni della stima

<b>A.</b>	Riduzione del valore per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	<b>- € 3.000,00</b>
	Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>Nessuno</b>
	Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>Nessuna</b>
<b>A.1</b>	Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>Nessuno</b>
	Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>Nessuna</b>
<b>A.2</b>	Regolarizzazione edilizia	<b>- € 1.000,00</b>
	Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>Nessuno</b>
	Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>Nessuna</b>

### Conclusione peritale

Si consiglia la vendita congiunta dei corpi A. e A.1 e la vendita separata del corpo A.2.  
Quindi il sottoscritto perito, tenuto conto delle descrizioni e dei conteggi che precedono, considerando i prezzi al venduto rilevati in zona, la posizione dell'immobile ed il suo stato edilizio, stima come segue il valore dell'immobile

#### Lotto 1

ID	Immobile	Superficie lorda ca	Valore diritto e quota
<b>A e A.1</b>	Appartamento e box liberi	104 mq + box	<b>€ 302.000,00</b>
	Appartamento e box occupati		<b>€ 260.000,00</b>

#### Lotto 2

<b>A. 2</b>	box libero		<b>€ 18.000,00</b>
	box occupato		<b>€ 12.600,00</b>



La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

\*\*\*\*\*

**Allegati alla relazione:**

- a) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie
- b) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- c) Fotografie interno – esterno e pianta
- d) Avviso di ricevimento comunicazione
- e) Documentazione ipocatastale aggiornata
- f) Copia atto di provenienza, con allegati
- g) Copia atto di asservimento urbanistico
- h) Documentazione condominio (allegati solo in parte su file, originali cartacei)
- i) Contratto di locazione
- j) Attestato Certificazione Energetica
- k) Contenzioso corpo A.2
- l) Dichiarazione relativa corpo A.
- m) Attestazione dell'avvenuto invio della perizia al debitore ed ai creditori
- n) Estremi di contatto acquisiti durante le operazioni peritali
- o) Regolarità Edilizia

*inoltre*

- Nota onorario e rimborso spese dell'esperto

\*\*\*\*\*

**Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 18 pagine più allegati.

Milano, 19 ottobre 2013

Con osservanza  
Arch. Sabrina Greco



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0251591 del 18/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cernusco Sul Naviglio

Via Pietro Mascagni

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 21  
Particella: 312  
Subalterno: 710

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

N. 6470

Scheda n. 1

Scala 1:200

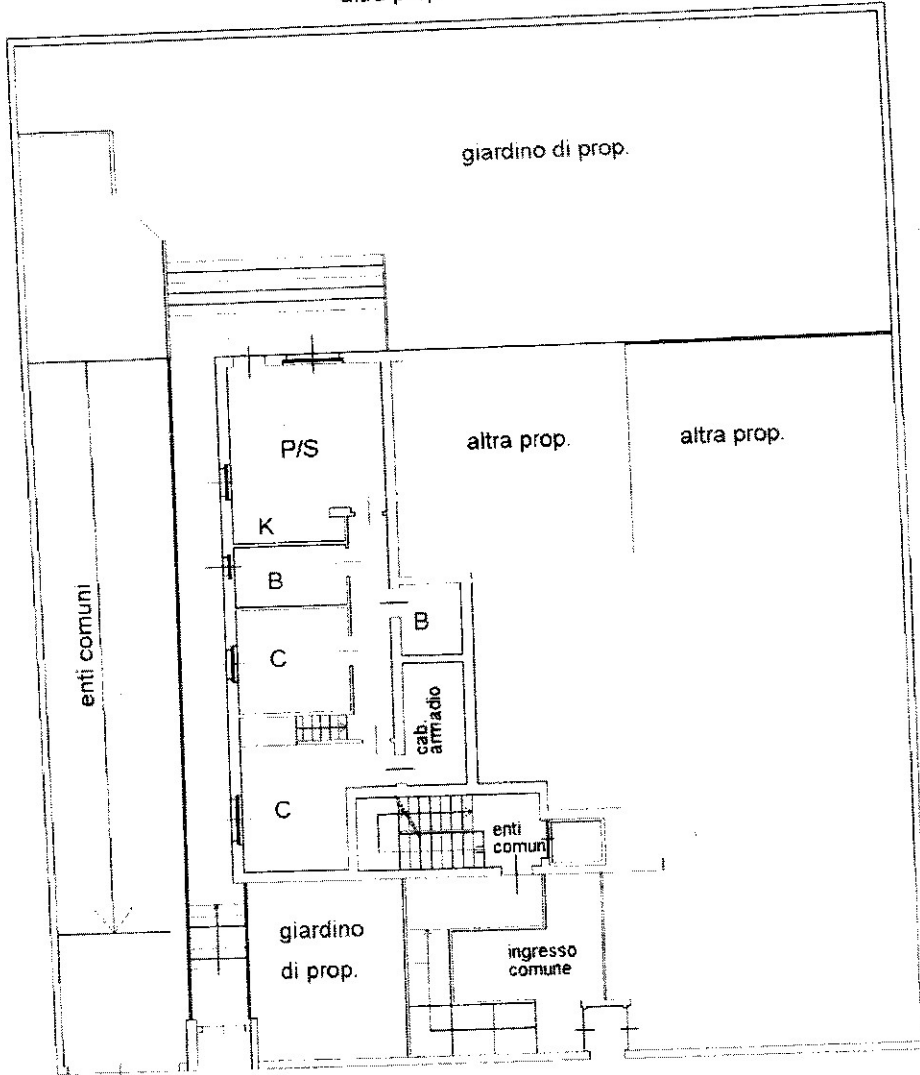
**Piano rialzato - h = 2.90**

altra prop.

altra prop.

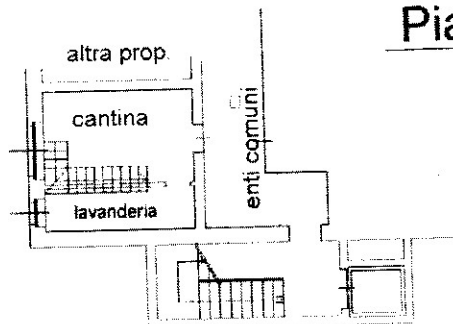
giardino di prop.

altra prop



via Mascagni

**Piano interrato - h = 2.50**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2013 - Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (CS23) - Foglio: 21 Particella 312 - Subalterno 710  
VIA PIETRO MASCAGNI n. 5 piano: T-SI;