

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

**All'ILL.mo Sig. Giudice**

**Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo**

**Relazione Peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio**

**Procedimento R.G.E. n. 1451/2012**

**Tecnico incaricato:** Arch. Donatella Borgoglio Motta

con studio in Milano via Leopardi, 1 – Cap. 20123.

telefono: 02 72023709 - cellulare: 393 9615986 - fax: 02 89098619

email: [do.mo@libero.it](mailto:do.mo@libero.it) – e-mail PEC: [borgoglio.2367@oamilano.it](mailto:borgoglio.2367@oamilano.it)

iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2367

iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10922

C.F. BRGDTL48B46A182F - P.IVA 03258110158

**Causa Civile promossa da**

██████████, **parte creditrice**, Titolare Impresa ██████████,  
con sede in via Piero della Francesca n. 34, 20090 Trezzano Sul Naviglio (MI)  
P.IVA n. 13053640150, C.F. MNNNTN 56A11 F839E, rappresentato e difeso dall'avv.  
██████████

**Contro**

██████████, **parte debitrice**, con sede in via Labiena n. 153 21014 Laveno-  
Mombello (VA)

## Premesso che

### Il Giudice Esecutore dott.ssa Maria Cogliandolo

- in data 7 novembre 2012 ore 9.30, nell'udienza di conferimento incarico, ha:
  - nominato la sottoscritta arch. Donatella Borgoglio Motta in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati;
  - disposto che l'esperto provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza al deposito della relazione di stima;
  - fissato l'udienza per la comparizione delle parti in data 26.02.2013 ore 10
- I beni oggetto della esecuzione sono siti in Trezzano Sul Naviglio - Via Guglielmo Marconi N. 4/6 e costituiti da: **un appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno-letto, disimpegno, servizio e balcone.**
- nell'udienza di conferimento incarico, ha posto il **quesito** di seguito riportato.

**PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene/i al /i debitore/i;

**PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo Raccomandata con Ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti ( luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto ), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile

1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini, dati catastali; riporti gli estremi atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i comproprietari) o altro diritto reale nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'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 e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione)
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiali gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie, catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 n. 724/94 e sui relativi costi.  
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge L. 47/85 e 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. L.vo 192/05 attuativo della direttiva C.E n 2002/91 nonché della legge regionale n. 24 /06 come modificata dalla legge regionale n.10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. a indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.  
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- A) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- B) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- C) le fotografie interne ed esterne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

**Provveda** almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**Allegghi** all'originale della perizia della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.  
**Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

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

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

- **La scrivente, sulla base dell'incarico ricevuto, ha fissato l'inizio delle attività peritali in data 29 novembre 2012 alle ore 09.30 e ha svolto le seguenti attività:**
  - **In data 21 novembre 2012**, a mezzo raccomandata AR, ha informato di aver fissato per **il giorno 29 novembre 2012 ore 9,30 il sopralluogo presso l'immobile (inizio delle attività peritali)** oggetto della procedura:
    - l'esecutato **Società Pedrini srl**
    - il creditore procedente sig. XXXXXXXXXX, domiciliato presso l'Avv. **Davide Giorgio Vigo**, con studio in via Carducci n.22 20123 Milano,

- **In data 28 novembre 2012** alle ore 9 si è recata presso “L’agenzia Del Territorio” per effettuare:
  - Visura storica
  - richiesta di planimetria
  - **sempre in data 28 novembre 2012** alle ore 11,20 ha effettuato presso la Conservatoria l’ispezione Ipotecaria.
  
- **In data 29 novembre 2012** si è recata in via Guglielmo Marconi n.2 n.4 Trezzano sul Naviglio ore 9.30. Il rappresentante [REDACTED] non si è presentato, ma l’inquilina che occupa l’appartamento oggetto di pignoramento, ha permesso l’ingresso nella abitazione dando così alla sottoscritta la possibilità di eseguire il rilievo dell’unità immobiliare al fine di poter effettuare in studio la stesura della planimetria dell’appartamento e il calcolo dei mq. della superficie.
  
- **In data 29 novembre 2012 alle ore 14.30** si è recata in Comune per poter accedere alla visura dei dati relativi all’appartamento oggetto di pignoramento.
  
- **In data 5/6 dicembre 2012** ha effettuato un’approfondita indagine su tutte le agenzie immobiliari presenti nella zona di Trezzano sul Naviglio per la verifica dei valori di mercato degli immobili rapportati al bene in questione e sulle fonti ufficiali ( OMI - OSMI)
  
- **In data 10 dicembre 2012 alle ore 9.30** si è recata nuovamente a Trezzano sul Naviglio nell’unità abitativa pignorata per il completamento di misure e dati che nel giorno di inizio attività non è stato concesso e necessari per effettuare la Certificazione Energetica.
  
- **In data 13 dicembre 2012 alle ore 9.30** si è recata all’Agenzia delle Entrate ufficio Milano 2 per il controllo della registrazione del contratto di affitto ove è stata richiesta la presentazione di idonea istanza.
  
- **In data 14 dicembre 2012 alle ore 9.30** si è recata nuovamente all’Agenzia delle Entrate ufficio Milano2 per consegnare l’ istanza di cui sopra. (la risposta è stata data a voce in quanto i tempi di attesa, per una risposta scritta, sarebbero stati estremamente lunghi).

**La sottoscritta esaminati gli atti attesta quanto segue.**

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE relativa a:

## APPARTAMENTO IN TREZZANO SUL NAVIGLIO - VIA GUGLIELMO MARCONI N. 4/6

### 1 Identificazione dell'immobile

**Appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno-letto, disimpegno, servizio e balcone, sito in Pier della Francesca 34 (ma registrato sia in Comune che al Catasto in Via Guglielmo Marconi N. 4/6) 20090 Trezzano Sul Naviglio (MI)**

#### 1.1 Dati Catastali

- Sito in : **in via Pier della Francesca 34 (ma registrato sia in Comune che al Catasto in Via Guglielmo Marconi N. 4/6) 20090 Trezzano Sul Naviglio (MI)**
- Censito al : **NCEU di Trezzano Sul Naviglio: foglio 6 mapp. 127 sub 805 P. 2, Cat A/2, Classe 4, Vani 2,5, R.C 329,24**
- Composizione : **Appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno-letto, disimpegno, servizio e balcone**
- Intestato a **[REDACTED]** con sede in via Labiena n. 153 21014 Laveno-Mombello (VA)

#### 1.2 Proprietari

- Attuale proprietario **[REDACTED]** con sede in via Labiena n. 153 21014 Laveno-Mombello (VA) C.F.: 03033480124 Proprietà 1/1  
DATI DERIVANTI DA:  
**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 24.06.2009  
Nota presentata con Modello Unico n. 53192.1/2009  
in atti dal 16/07/2009 Repertorio N. 49388  
Rogante DELLA RATTA RINALDI ALBERTA  
Sede CUSANO MILANINO  
COMPRAVENDITA
- Precedenti proprietari: **ATENA MILANO DI FABRIZIO LOVATI E C. S.A.S con sede in MILANO** C.F.: 03332110158, proprietà per 1/1 fino al 24.06.2009  
DATI DERIVANTI DA:  
**VARIAZIONE del 3/11/2008** n. 73739.1/2008 in atti dal **03/11/2008** (protocollo n. MI0884447) **AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO**
- Precedenti proprietari: **ATENA MILANO DI FABRIZIO LOVATI E C. S.A.S con sede in MILANO** C.F.: 03332110158, proprietà per 1/1 fino al 03.11.2008  
DATI DERIVANTI DA:  
**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 16.05.2007  
Voltura n. 65668.1/2007 in atti dal 12.09.2007 (protocollo n. MI0766621) Repertorio N. 152967  
Rogante SALVINI GIULIANO Sede Milano Registrazione UU  
Sede MILANO n. 8267 del 25.05.07  
**ATTO INTEGRATIVO DI ATTO DI FUSIONE**

- Precedenti proprietari: **BUILDING ADMINISTRATION COMPANY DI GIACOMO MARIO GILI & C. S.A.S** con sede in MILANO C.F.: 00473010189, proprietà per 1/1 fino al 03.11.1997  
DATI DERIVANTI DA:  
**VARIAZIONE** del 20/4/2006 n. 26422.1/2006 in atti dal 20/4/2006 (protocollo n. MI0255045)  
**DIVISIONE AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE.**
- Precedenti proprietari: **BUILDING ADMINISTRATION COMPANY DI RENATA GILI & C. S.A.S** con sede in VIGEVANO C.F.: 00473010189, proprietà per 1/1 fino al 16.05.2007.  
DATI DERIVANTI DA:  
**RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'** del 3.11.1997 n. 405588.1/1998 in atti dal 26/6/2006 (protocollo n. MI0418601) Registrazione UR Sede MILANO n. 20048 del 21.11.1997.  
**MUTAMENTO DENOMINAZIONE-RAGIONE SOCIALE**
- Precedenti proprietari: **BUILDING ADMINISTRATION COMPANY DI RENATA GILI & C. S.A.S** con sede in VIGEVANO C.F.: 00473010189, proprietà per 1/1 fino al 09.12.1976.  
DATI DERIVANTI DA:  
**VARIAZIONE DEL 29.04.1999 n. 350614.1/1999 in atti dal 29/04/1999**  
Registrazione: Classamento Variazione 11313A del 1969

### 1.3 Coerenze

Confini in senso orario: enti comuni, proprietà di terzi, via Marconi, proprietà di terzi.

### 1.4 Estremi Atto di Pignoramento

**PIGNORAMENTO**, a seguito di ricorso di [REDACTED] che ingiungeva, alla società [REDACTED] con sede in via Labiena n. 153 21014 Laveno-Mombello (VA), il **pagamento di euro 23.960,70** oltre interessi e accessori, e successivamente di atto di precetto in rinnovazione che intimava il pagamento di 27.308,49 relativo a: **appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno-letto, disimpegno, servizio e balcone sito in Via Guglielmo Marconi n. 2-4 20090 Trezzano Sul Naviglio (MI) censito: NCEU di Trezzano Sul Naviglio: foglio 6 mapp. 127 sub 805 P. 2, Cat A/2, Classe 4, Vani 2,5, R.C 329,24**

#### TRASCRIZIONE del 16/04/2012

Registro Particolare 26004 Registro Generale n. 38332

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO

Repertorio 5506/2012 del 28/03/2012.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**a favore di:** [REDACTED] Titolare Impresa Individuale [REDACTED], con sede in via Piero della Francesca n. 34, 20090 Trezzano Sul Naviglio (MI) P.IVA n. 13053640150, C.F. MNNNTN 56A11 F839E rappresentato e difeso dall'avv. **Davide Giorgio Vigo, via Carducci 22, 20123 Milano**

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

**contro:** [REDACTED] con sede in via Labiena n. 153 21014 Laveno-Mombello VA) C.F.: 03033480124 Proprietà 1/1

## 1.5 Estremi Atto di Provenienza

- 1) A tutto **LUGLIO 2012** l'immobile oggetto della presente procedura **risulta di proprietà** di:  
[REDACTED] con sede in via Labiena n. 153 21014 Laveno-Mombello (VA)  
C.F.: 03033480124 Proprietà 1/1  
A seguito di:  
**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 24.06.2009  
Nota presentata con Modello Unico n. 53192.1/2009  
in atti dal 16/07/2009 Repertorio N. 49388  
Rogante DELLA RATTA RINALDI ALBERTO  
Sede CUSANO MILANINO  
COMPRAVENDITA
- 2) L'immobile è **pervenuto in data** 03.11.2008 a  
**ATENA MILANO DI FABRIZIO LOVATI E C. S.A.S con sede in MILANO**  
C.F.: 03332110158, proprietà per 1/1 fino al 29.06.2009  
DATI DERIVANTI DA:  
**VARIAZIONE del 03/11/2008** n. 73739.1/2008 in atti dal **03/11/2008** (protocollo n. MI0884447) AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
- 3) L'immobile è **pervenuto in data** 3.11.1997 a  
**ATENA MILANO DI FABRIZIO LOVATI E C. S.A.S con sede in MILANO**  
C.F.: 03332110158, proprietà per 1/1 fino al 3.11.2008  
DATI DERIVANTI DA:  
**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 16.05.2007  
Voltura n. 65668.1/2007 in atti dal 12.09.2007 (protocollo n. MI0766621) Repertorio N. 152967
- 4) L'immobile è **pervenuto in data** 16.05.2007 a:  
**BUILDING ADMINISTRATION COMPANY DI GIACOMO MARIO GILI & C. S.A.S con sede in MILANO** C.F.: 00473010189, proprietà per 1/1 fino al 3.11.1997  
A SEGUITO DI:  
**VARIAZIONE del 20/04/2006** n. 26422.1/2006 in atti dal **20/04/2006** (protocollo n. MI0255045)  
DIVISIONE AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE
- 5) **In data 09/12/1976** l'immobile era di proprietà di:  
**BUILDING ADMINISTRATION COMPANY DI RENATA GILI & C. S.A.S con sede in VIGEVANO** C.F.: 00473010189, proprietà per 1/1 fino al 16.05.2007.  
A SEGUITO DI:  
**VARIAZIONE DEL 29.04.1999 n. 350614.1/1999 in atti dal 29/04/1999**  
Registrazione: Classamento Variazione 11313A del 1969

## 1.6 Servitù, convenzioni e oneri reali

L'unità immobiliare ha diritto sulla proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e impianti comuni della casa ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e del regolamento di condominio. parti comuni.

## 2 Descrizione sommaria del bene

L'immobile, oggetto di pignoramento, riguarda la porzione di un edificio condominiale ubicato nel territorio del Comune di Trezzano sul Naviglio, (Mi), con accesso dalla via Pier della Francesca 34 e non da via G. Marconi n. 4-6 come è registrato sia in Comune che al Catasto.

### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

<b>MORFOLOGIA</b>	<p>Il fabbricato è composto da un corpo con due ingressi ai lati estremi in via Marconi n. 4 e n. 6 e un terzo ingresso laterale, in via Pier della Francesca n. 34. Da quest'ultimo ingresso si scende sino a quota -1.25 mt, tramite una rampa in discesa che consente l'accesso alla parte centrale del fabbricato. L'ascensore è inserito in un volume di forma triangolare e, adiacente a tale volume e aggettante, è posizionata la scala rivestita in mattonelle antigelive effetto pietra.</p> <p>Da qui si accede alla unità abitativa oggetto di pignoramento.</p>
<b>FACCIATE</b>	<p>Sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo. I pilastri e le travi sono evidenziati con colore grigio e la parte terminale si presenta con arcate continue a mascheramento del tetto con copertura in pannelli di alluminio.</p>
<b>SCALE</b>	<p>Sono interne per quanto riguarda gli ingressi di via Marconi 4 e 6 inserite in corpi di alluminio e vetro; esterna per quanto riguarda il corpo centrale a cui si accede dal lato cortile.</p>
<b>ASCENSORE</b>	<p>E' presente l'impianto di ascensore per ogni ingresso. Quello che porta all'unità abitativa in oggetto è di recente installazione, rifinito in acciaio e fornito dalla ditta OTIS.</p>
<b>SERRAMENTI</b>	<p>In legno di abete tinto colore marrone scuro con lucidatura opaca di laboratorio, con vetro camera e maniglie in ottone zaponato. Tapparelle in PVC e cassonetto interno in legno laccato colore bianco.</p>
<b>RISCALDAMENTO</b>	<p>L'impianto è autonomo sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria.</p>
<b>IMP.ELETTRICO</b>	<p>Da un'indagine visiva risulta conforme a tutte le normative vigenti</p>
<b>IMP.TELEVISIVO</b>	<p>Tramite antenna centralizzata, al servizio delle varie utenze.</p>
<b>IMP.CITOFONICO</b>	<p>L'impianto è centralizzato con placca di comando all'esterno e video.</p>
<b>PORTINERIA</b>	<p>L'edificio non possiede tale servizio.</p>
<b>CORTILE con BOX</b>	<p>Vi è un'ampia superficie esterna al condominio su lato interno con box esterni e posti auto e rampa di discesa per disabili. La pavimentazione esterna è in blocchetti in cemento prefabbricato posizionati a "lisca di pesce"; la rimanente parte in blocchetti di beola grigia a spacco. Il passo carraio per accedere sia ai posti auto che alle autorimesse è annesso al terzo ingresso.</p>



## CONSIDERAZIONI SULL'EDIFICIO

Lo stabile di recente costruzione, anno 2009, si presenta in ottime condizioni di conservazione generale, tranne la zona laterale sinistra dell'ingresso e il fondo del cortile che manifestano chiaramente che sono ancora in essere dei lavori di finitura. L'ultima variante richiesta è per la modifica delle mansarde.

## DESCRIZIONE DEL BENE

<b>CONSISTENZA</b>	<b>Unità abitativa residenziale:</b> ubicata al piano secondo composta da un ingresso, un soggiorno/letto, un disimpegno un bagno, un balcone da cui si accede sia dal soggiorno sia dal bagno. Non possiede vani accessori quali cantina o solaio.
<b>PAVIMENTI</b>	Lastre 30x30 in monocottura per tutta la superficie del monolocale ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica 20x20 per H 2.15 nei rivestimenti.
<b>PARETI</b>	Intonacate, rifinite a gesso e tinteggiate con idropittura
<b>PLAFONI</b>	Intonacati e tinteggiati ovunque.
<b>INFISSI INTERNI</b>	L'unica porta interna è del bagno; è tamburata e impiallacciata in noce tanganica fiammato colore medio e si presenta in ottime condizioni. La porta di ingresso, di tipo blindato, presenta le stesse finiture della porta del bagno.
<b>SERRAMENTI</b>	In legno di abete tinto color marrone scuro verniciato in laboratorio.
<b>IMP. ELETTRICO</b>	Da un'indagine visiva risulterebbe a norma ma non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità.
<b>IMP.IDRICOSANITARIO</b>	Bagno con lavabo, wc, bidet, doccia e attacco per lavatrice, funzionanti e completi di rubinetterie ed accessori Ideal Standard
<b>IMP.TERMICO</b>	Con radiatori in alluminio collegati alla caldaia interna di recente installazione (2009) marca Beretta modello CIAO 24 CSI AR.

## CONSIDERAZIONI SULL'UNITÀ ABITATIVA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in condizioni manutentive ottime in quanto la costruzione è di recente fabbricazione. Va però evidenziata sul plafone lato destro, in prossimità del blocco cucina, una macchia recente di umidità dovuta ad una perdita; si presume causata da un'infiltrazione della pavimentazione del terrazzo sovrastante.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOCALE	SUPERFICIE (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)
APPARTAMENTO	50,00	100%	50,00
BALCONE	7,50	60%	4,50
BALCONCINO	0,50	25%	0,13
<b>TOTALI</b>	<b>58,00</b>		<b>54,63</b>

**La superficie commerciale dell'appartamento per arrotondamento è di 55 mq**

### **3 Stato di Possesso**

Il bene è occupato. La locataria è in possesso di un regolare contratto di affitto registrato in data 2 luglio 2009 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2, protocollo n. 7605.

Il contratto in oggetto, la cui copia può essere visionata "nell'allegato I" alla presente relazione, prevede, ai sensi della Legge n. 431 del 1998, una durata di anni 4 (quattro) a decorrere dal 01/08/2009, rinnovabile per il medesimo periodo se non disdettato a termini di legge, tramite raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della scadenza.  
Il termine dei primi 4 anni è previsto il 01/08/2013, mentre dopo il rinnovo, la scadenza è il 01/08/2017.

**4-5 Formalità, vincoli ed oneri giuridici anche di natura condominiali gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli).**

**a) Vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente**

Spese Condominiali scadute alla data della perizia:  
spese ordinarie annue di gestione non pagate € 3.902,86

Amministratore:

Rag. Roberto Cicogna via Roma,106 20083 Gaggiano (Mi) tel. 02 90843270 (Allegato J)

**b) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 15/07/2009  
Registro Particolare 53192 Registro Generale n. 88511  
Pubblico ufficiale DELLA RATTA RINALDI ALBERTA  
Repertorio 49388/18019 del 24/06/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **ISCRIZIONE** del 30/12/2009  
Registro Particolare 36196 Registro Generale n. 181289  
Pubblico ufficiale DELLA RATTA RINALDI ALBERTA  
Repertorio N. 50218/18616 del 03/12/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 3) **TRASCRIZIONE del 16/04/2012**  
Registro Particolare 26004 Registro Generale n. 38332  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
Repertorio 5506/2012 del 28/03/2012.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6 Regolarità edilizia e urbanistica del bene**

**6.1 Estremi Concessione e/o Licenza Edilizia**

Denuncia Inizio attività in data 21.02.2005 art. 22 e 23 DPR 6 giugno 2001 n 380.  
N.° Reg. 61/05 Comune di Trezzano Sul Naviglio.  
Rispetto alla DIA di cui sopra sono state presentate le seguenti varianti:  
Dia n. 29/05; Dia n. 234/05; Dia n. 102/06; Dia n. 240/06; Dia n. 182/08.  
(allegato G)

**6.2 Dichiarazione di agibilità:**

Agibilità attestata a far tempo dal 31.08.2009 (allegato G)

**6.3 Diffornità urbanistiche, edilizie, catastali**

Nessuna

**6.4 Sanabilità**  
Non necessaria

**7 Certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.08.2005 e L. Regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37**

**a) Certificazione energetica:**

Non essendo presente il proprietario si è effettuata la ricerca presso il Comune di Trezzano per verificare se la Certificazione Energetica era stata depositata.  
Il funzionario comunale incaricato ha affermato che non risulta alcun deposito.  
Pertanto si è provveduto alla stesura dell'Attestato di Certificazione Energetica. (allegato k)

**b) Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti**

È stata reperita la documentazione riguardante l'Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto di riscaldamento (allegato H). Manca l'attestazione dell'impianto elettrico.

**8 Valore dell'immobile**

**Criteria di Stima**

Fermo restando che la stima finale verrà effettuata dalla scrivente sulla base della propria esperienza e sensibilità, viene di seguito determinato il valore di un'unità immobiliare con i metodi più utilizzati per questo scopo:

- **Il metodo dell'agenzia delle Entrate** (provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007) – metodo del valore massimo.
- **Il metodo della Borsa immobiliare di Milano (OSMI)**
- **Il metodo Comparativo:** ricerca delle Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

**8.1 Calcolo Valore Immobile con Metodo dell'Agenzia delle Entrate – OMI**

Il **metodo dell'agenzia delle Entrate** stabilisce che il valore normale di un immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** (Norma UNI 10750)
- **valore unitario** determinato sulla base delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio (OMI)
- **coefficiente di merito** relativo alle caratteristiche dell'immobile

Per quanto riguarda il valore unitario l'Agenzia del Territorio evidenzia che **“le quotazioni OMI individuano un intervallo di valori minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà tipiche della zona. Nel caso specifico di questo sistema si usa come valore di calcolo il valore massimo.”**

**8.1.1. Superficie Commerciale:**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 55 mq

**8.1.2 Valore Unitario Appartamento:**

VALORE APPARTAMENTO (€/MQ)		VALORE UNITARIO ADOTTATO
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	€/MQ
1450	1850	1850

### 8.1.3 Coefficienti Correttivi di Merito

Tabella TCM 3.1.1 (coefficienti correttivi di merito)						
DESCRIZIONE	Parametri di Riferimento %				Coefficienti Effettivi	
		da		a	NOTE	%
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>						
Trasporti	Lontani >300mt	0	Vicini <300mt	0,3	Vicini	<b>0,5</b>
Traffico	congestionato	0	scorrevole	0,3	scorrevole	<b>0</b>
Dotazione di parcheggi	scarsa	-0,1	normale	0	normale	<b>0</b>
Posizione rispetto alla zona OMI	degradata	-0,3	Ricercata	0,5		<b>0,1</b>
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO</b>						
<b>Stato conservativo Condominio</b>						
In costruzione		0		0		
Nuovo		20		20		
Realizzato da 5 anni		5		5	Anno 2009	<b>7</b>
Realizzato da 5 ÷ 10 anni		0		0		
<b>Livello manutentivo complessivo Condominio</b>						
Normale		0		0		
Nuovo / Ristrutturato		3		3		<b>3</b>
Scadente		-3		-3		
<b>Finiture</b>						
Normali		0		0		<b>0</b>
Signorili		3		3		
Economiche		1		1		
<b>Ascensore</b>						
Presente		0		0		<b>0</b>
Assente (fattore di piano -0,5)		-0,5		-0,5		
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'</b>						
Taglio	grande	-3	piccolo	5	piccolo	<b>5</b>
Stato conservativo - Livello manutentivo complessivo	scadente	-3	ottimo	3	buono	<b>1,5</b>
Qualità delle finiture	economiche	-1	signorili	3	buone	<b>1,5</b>
Dotazione impiantistica	economici	-0,9	Di lusso	1	normale	<b>0</b>
parcheggio esclusivo	nessuno	0	Box	1	no	<b>0</b>
balconi	nessuno	0		1	uno	<b>1</b>
Livello di Piano	- Seminterrato	-5				
	- terra	Senza giardino	-0,1	Con giardino	0,1	
	- 1° piano		-1			
	Piani intermedi		0			<b>0</b>
	Piani intermedi		0			
Ultimo, attico	ultimo	0,2	attico	0,5		
<b>Vista esterna - Affaccio</b>						
Di pregio		1	normale	0		
Scadente		-1	normale	0		<b>-1</b>
<b>Esposizione</b>						
Ottimale (Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi n e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.)		1	normale	0	sud	<b>1</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)		-1				
<b>Luminosità</b>						
	Scarsa	-0,5	Normale	0		
	Buona	0,5	Eccellente	1	buona	<b>0,5</b>
<b>Impianti</b>						
Economici		-0,9				
Normali (Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT)		0			normali	<b>0</b>
Buoni (Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme)		0,3				
Ottimi (Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni)		0,5				
Di lusso (Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono Anche estetiche. Imp. allarme, clima)		1				
<b>Qualità distributiva-funzionalità degli ambienti</b>	approssimativa	-0,5	accurata	1	buona	<b>0,7</b>
<b>TOTALE</b>						<b>20,8</b>

### 8.1.4 Valore dell'immobile con Metodo dell'Agenzia delle Entrate - OMI

Valore unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo %	Valore unitario corretto (€/mq)	Sup Commerciale mq	Valore immobile (€)
1850	20,80	2235	55	122.925,00

▪ **Valore Immobile libero con Metodo dell'Agenzia delle Entrate - OMI:** euro 123.000

### 8.2 Calcolo Valore Immobile con Metodo Borsa Immobiliare - OSMI

#### 8.2.1 Superficie Commerciale: vedi punto 8.1.1

#### 8.2.2 Valore Unitario Appartamento.

Per quanto riguarda il valore unitario la Borsa Immobiliare Milano evidenzia che "le quotazioni OSMI individuano un intervallo di valori minimo e massimo, per unità di superficie riferite alle diverse situazioni delle unità immobiliari. Nel caso di questo sistema si usa come **valore di calcolo il valore medio** fra il massimo e il minimo e un coefficiente correttivo del 7% considerando l'anno della costruzione 2009 ( il valore sottoelencato è per immobili recenti entro 40 anni)

VALORE UNITARIO APPARTAMENTO €/MQ		VALORE UNITARIO ADOTTATO
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	€/MQ
2000	2200	2100

#### 8.2.3 Valore dell'immobile con Metodo Borsa Immobiliare - OSMI.

VALORE DELL'IMMOBILE CON METODO BORSA IMMOBILIARE (OSMI)				
Valore appartamento €/MQ	Coefficiente correttivo %	Valore unitario corretto €/mq	mq	Valore immobile (€)
2100	+ 7 % *	2247	55	123.585,00

\* la percentuale è riferita solo al periodo di costruzione

▪ **Valore Immobile libero con il Metodo OSMI Borsa Immobiliare:** euro 123.600

### 8.3 Calcolo Valore di Stima Immobile con Metodo Comparativo

Per definire il valore di stima con il metodo comparativo si sono interpellate le **agenzie di zona** per conoscere il valore di mercato di una unità immobiliare simile a quella di cui trattasi. Le Agenzie interpellate hanno evidenziato che a fronte dei valori di zona, lo stabile di cui trattasi ha un valore compreso tra **euro 2200 e euro 2600**

VALORE DELL'IMMOBILE		
Valore medio appartamento €/MQ	mq	Valore immobile (€)
2400	55	132.000,00

▪ **Valore Immobile libero con il Metodo Comparativo:** euro 132.000

## 8.4 Valore di Stima dell' Immobile

Sulla base di quanto riportato in precedenza ,considerata la zona in cui è situata l'unità abitativa, (zona industriale mista a terziario), la categoria civile dell'immobile e l'anno recente di costruzione dell'edificio (consegnato nel 2009) ove la stessa unità immobiliare è insistente; effettuata l'analisi dei dati derivanti dai metodi di calcolo sopra elencati, si ritiene quindi, che una quotazione netta di € 2300,00 (eurodueemilatrecento) mq. rispecchi il valore effettivo del bene nel suo stato in essere e possa pertanto essere ritenuto consono all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona suddetta:

<b>Valore di Stima dell' Immobile</b>	<b>LIBERO</b>	<b>mq. 55 x € 2300,00</b>	<b>euro 126.500</b>
---------------------------------------	---------------	---------------------------	---------------------

<b>Valore di Stima dell' Immobile</b>	<b>OCCUPATO</b>	<b>Valutato con riduzione del 30%</b>	<b>euro 88.500</b>
---------------------------------------	-----------------	---------------------------------------	--------------------

Si evidenzia che l'immobile è occupato vedi punto 3 a pag. 9

Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. ILL.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano 17 dicembre 2012

**Il CTU**  
**Arch. D. Borgoglio Motta**



### **ALLEGATI:**

- A) Documentazione cartografica;
- B) Fotografie interne ed esterne del bene;
- C) Rilievo dello stato di fatto, calcolo della superficie commerciale;
- D) Avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali);
- E) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- F) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- G) Regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- H) Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti;
- I) Copia degli atti di provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- J) Situazione debitoria con il condominio;
- K) Attestato di Certificazione Energetica.