

Arch. Silvia Portaluppi
Via Rovido, 2/6
20090 Buccinasco (MI)

Tel/fax:02/48.84.14.28
Cell. 339/60.72.816

architettoportaluppi@libero.it

PEC:

9154.portaluppi@oamilano.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 2079/2013

G.E. Dr.ssa Mennuni

Creditore procedente: Unicredit Management Bank s.p.a

con l'avv. : Cislighi Lessio Associati

contro: XXX

PIENA PROPRIETA' DEL BENE

Immobile sito in Cesate (MI) Via Roma 16/d

DATI CATASTALI NCEU Comune di Cesate:

Fg. 14 mapp. 475 sub. 49 piano 1°/S1 cat. A/4 cl. 2° vani 4 R.C € 202,45

IMMOBILE ATTUALMENTE OCCUPATO da terzi

VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO: € 94.945,00

VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO: € 71.208,00

INDICE

La relazione tecnica d'ufficio risulta così come segue articolata:

Adempimenti relativi all' esame della documentazione depositata ex art.

596 c.p.c. pag. 6 ;

Adempimenti relativi alle comunicazioni alle parti per inizio operazioni

peritali pag. 7;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 1 (accesso all'immobile) pag. 8;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 2 (identificazione del bene) pag. 8;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 3 (descrizione del bene) pag. 10;



Adempimenti relativi alla richiesta n. 4 (contratti di affitto) pag. 11;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 5 (formalità opponibili) pag. 12;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 6 (formalità non opponibili) pag. 13;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 7 (regolarità edilizia) pag. 16;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 8 (ACE e conformità impianti) pag. 18;

Adempimenti relativi alla richiesta n. 9 (valore immobile) pag. 19;

PREMESSA

La sottoscritta dott. Arch. Silvia Portaluppi con studio in Buccinasco (MI) cap 20090 V. Rovido 2/6, libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9154 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Milano al n. 11259, all'udienza del 18/02/2014 dalla S.V.I. è stata nominata "Esperto" per la Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed alla stessa, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato, che si articola nelle seguenti richieste e quesiti.

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



residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della ricevuta di ritorno;

2. Ad 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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

3. A fornire una sommaria descrizione del bene;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione se occupato del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore all'atto di 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 od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, i quali risultino destinati a rimanere a



carico dell'acquirente ed, 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*

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di 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 con i costi 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: indicando 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), oppure ancora 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 decreto n. 192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di professionista di sua fiducia.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 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 di essa.

10 Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

-dati catastali dell'immobile

-se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa

-se l'immobile debba ritenersi libero o occupato

- valore dell'immobile libero o occupato

-ogni altro elemento che possa costituire impedimento alla vendita.



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 l'indicazione delle coerenze su foglio separato

c) fotografie esterne ed interne del/i ben/i e nonché la planimetria del bene stesso;

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

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

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso”.

Adempimenti relativi all'esame della documentazione depositata ex art. 596 c.p.c.

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



provenienza del bene al debitore;”

L'Esperto ha esaminato i documenti in atti.

L'atto di pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. per l'immobile sito in Cesate (MI) Via Roma n.16/d è stato notificato in data 4/06/2013 e trascritto in data 07/07/2013 ai nn. 64719/44301.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 16/07/2013

Dall'esame della documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta certificato notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. a firma di dott. Rosario Franco depositata in data 6/11/2013.

La copia dell'atto di provenienza dell'immobile non risulta allegata agli atti ed è stata acquisita dall'Esperto presso il Notaio Giuseppe De Rosa di Milano (allegato n.2).

**Adempimenti relativi alle comunicazioni alle parti di inizio
operazioni peritali**

“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 notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.”



Comunicazioni effettuate tramite lettera raccomandata A/R in data 08/04/2014

La raccomandata indirizzata al legale del creditore è stata ricevuta in data 10/04/2014.

Le raccomandata indirizzate al debitore esecutato, sig.ra XXX è ritornata al mittente per mancato ritiro e compiuta giacenza.

Adempimenti alla richiesta n. 1

1. Ad avvertire il Giudice Esecutore in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

In data 15/04/2014 il CTU si reca presso l'immobile oggetto della procedura sito in Cesate (MI), Via Roma n.16/d ma non le è possibile l'accesso all'immobile per mancanza degli occupanti.

Il CTU deposita in data 17/04/2014 comunicazione di impossibilità di accesso a seguito della quale l'Ill.mo Giudice dispone la nomina della SIVAG quale custode dell'immobile

Il sopralluogo si svolge in data 28/05/2014 in presenza del rappresentante della SIVAG, senza difficoltà.

Adempimenti alla richiesta n. 2

2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione delle coerenze e dei dati catastali....

Il bene oggetto del pignoramento è sito in Cesate (MI), Via Roma n.16/d



ed è costituito da:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo composto da due camere da letto, soggiorno con cucina a vista e servizio igienico, oltre a cantina posta al piano seminterrato.

L'immobile è iscritto al NCEU di detto Comune al

Foglio 14, mapp. 475 sub. 49

piano 1°/S1, Cat. A/4, classe 2, vani 4 R.C. Euro 202,45

Coerenze dell'appartamento, da Nord in senso orario:

vano scale comune, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

Coerenze della cantina, da Nord in senso orario:

altra cantina, cortile comune, altra cantina, passaggio comune.

... riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);

Il pignoramento d è stato notificato in data 4/06/2013 e trascritto in data 07/07/2013 ai nn. 64719 del Registro Generale. e n. 44301 del Registro Particolare presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2

A favore: UNICREDIT spa

Contro: soggetto n. 1: XXX

Per il diritto di PIENA PROPRIETA'



Il pignoramento si riferisce al diritto di PIENA PROPRIETA' del bene.

L'Esperto precisa, per quanto riguarda la descrizione dell'immobile, che esso risulta più correttamente descritto nel seguente modo:

“Appartamento posto al piano primo composto da due camere da letto, soggiorno con cucina a vista e servizio igienico, oltre a cantina posta al piano seminterrato”

rispetto alla definizione riportata nell'atto di pignoramento:

“ Appartamento al piano primo di due locali oltre i servizi con annesso ripostiglio al piano seminterrato”

che non rispecchia le modifiche planimetriche effettuate sull'immobile. (si veda anche a pg. 16, paragrafo conformità edilizia)

...indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore mediante il seguente atto:

Atto di compravendita notaio Giuseppe De Rosa di Milano in data 29/05/2007, repertorio n. 19515 raccolta n. 14043 registrato a Milano 1 - il 8/06/2007 al n. 9663 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 12/06/2007 Registro generale n. 89376 Registro particolare n. 46778 (allegato n. 2) .



Risposta al quesito n. 3

3. A fornire una sommaria descrizione del bene

L'immobile oggetto della vertenza appartiene ad un fabbricato in linea di 3 piani fuori terra edificato negli anni '20 ,sito nel Comune di Cesate (MI).

L'appartamento di civile abitazione posto al piano primo ha doppio affaccio su i due cortili comuni.

Le facciate sono in intonaco tintecciato con serramenti in legno e persiane oscuranti in alluminio.

L'appartamento ha accesso dal vano scale comune, privo di ascensore, ed è composto da soggiorno con cucina a vista, due camere da letto ed un servizio igienico.

E' inoltre dotato di un locale cantina posto al piano seminterrato.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo standard, con pavimenti in ceramica, serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di vetro camera, porta di ingresso di tipo blindato.

L'appartamento ha altezza interna di mt. 3,30 con corridoio ribassato in cartongesso.

Il servizio igienico è dotato di lavandino, wc, bidet e vasca da bagno.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti, l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia marca "Beretta" a produzione combinata riscaldamento/acqua calda ad uso sanitario posta nel locale cucina.

I terminali di riscaldamento sono in acciaio.

Sono inoltre presenti impianto idrico, elettrico, citofonico, gas e TV.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.



Risposta al quesito n. 4

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, 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.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da due persone che non producono all'incaricato della SIVAG i documenti di identità e dichiarano di essere la sorella dell'esecutata ed il cognato. La signora dichiara che al momento l'immobile è occupato da un minore, figlio della stessa.

Il CTU ha effettuato ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Milano circa l'esistenza di contratti di affitto registrati.

La ricerca ha dato esito negativo.

Risposta al quesito n. 5

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od 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)*

Debiti condominiali

L'esperto ha fatto richiesta all'Amministratore del Condominio di informazioni circa la situazione dei pagamenti condominiali.

L'amministratore ha fornito i dati richiesti precisando che a causa del recente passaggio di consegne dall'Amministrazione precedente i dati contabili sono in corso di verifica. Il CTU allega a tale scopo copia della mail dell'Amministratore (all. 9).

Dai dati forniti risulta un debito condominiale di €. 4.096,28 corrispondente alla gestione 2013 ed ai saldi 2012 non corrisposti, oltre ad una rata della gestione 2014 di €. 155,00 scaduta il 15/03/2014, per un debito totale di €. 4.251,28 (quattromiladuecentocinquantuno/28).

La prossima rata in scadenza per la gestione 2014 ammonta a €. 77,55 con scadenza 10/07/2014.

Risposta al quesito n. 6

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 cancellazioni a carico della procedura.

L'Esperto ha eseguito in data 5/06/2014 presso l'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano-Servizio pubblicità Immobiliare- Conservatoria Milano2 ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto della procedura.

Dalla ricerca effettuata, relativamente al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, sull' immobile contraddistinto al Fg.14 mapp. 475 sub. 49 N.C.E.U. – Comune di Cesate (MI), risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE N.139 del 12/06/2007 (allegato 8a)

Reg. generale n. 89376

Reg. particolare n.46778

a favore: soggetto n.1 XXXX

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

contro: soggetto n. 1 RAIMONDO ALFREDO

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

titolo: nota di trascrizione di COMPRAVENDITA del 29/05/2007

notaio Giuseppe De Rosa sede Milano rep. 186028

2. TRASCRIZIONE N.33 del 09/07/2013 (allegato 8c)



Reg. generale n. 64719

Reg. particolare n. 44301

a favore: soggetto n. 1 UNICREDIT SPA

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

contro: soggetto n. 1 XXX

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

titolo: nota di trascrizione di verbale di PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE N. 140 del 12/06/2007 (allegato 8b)

Reg. generale n. 89377

Reg. particolare n.23879

a favore: soggetto n.1 BANCA ROMA SPA

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

contro: soggetto n. 1 XXX

per il diritto di : PROPRIETA'

per la quota di 1/1

titolo: nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
fondiario



capitale €. 179.000,00 tasso interesse annuo 5,74%

durata anni 30 totale €. 358.000,00

Risposta al quesito n. 7

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 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.

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Per quanto riguarda l'accatastamento dell'immobile questo risulta essere accatastato come segue:

Fg. 14 mapp. 475 sub. 49

piano 1°/s1 , Cat. A/4, classe 2, vani 4 R.C. Euro 202,45.

Tuttavia la situazione planimetrica rilevata dal CTU al momento del sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alla scheda catastale depositata in Catasto nonché un mancato rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Il CTU ha quindi eseguito approfondimenti e ricerche presso l'Ufficio



Tecnico del Comune di Cesate (MI) in data 8/07/2014.

Presso l'immobile oggetto della procedura è stata demolita la parete divisoria esistente fra soggiorno e corridoio; tale demolizione ha portato alla mancanza di un disimpegno fra il locale bagno ed il locale soggiorno/cucina così come invece prescritto dal Regolamento d'Igiene Edilizia del Comune di Cesate al Titolo V, art. 96 capitolo D1, paragrafo e) *“Gli ambienti destinati a stanze da bagno e servizi igienici devono essere separati con pareti fisse a tutt'altezza da ogni altro locale. Inoltre devono avere accesso da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con spazi di abitazione e accessori (camere dal letto, sala soggiorno/pranzo, studi o sala di lettura, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera, sala da gioco, tavernette, spazio cottura aggiuntivo, etc) eccezion fatta per seconde stanze da bagno o secondi servizi igienici, per i quali è ammesso il diretto accesso dalla camera da letto.”*

L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva presenta quindi delle DIFFORMITA' edilizie e catastali.

Tali difformità sono sanabili attraverso presentazione di pratica edilizia per opere interne (CIA) e successiva modifica di scheda catastale.

I costi relativi sono i seguenti:

-costo realizzazione opere: l'intervento di minor costo per disimpegnare il servizio igienico dal locale soggiorno/cucina consiste nella realizzazione di una parete a tutta'altezza con porta collocata all'inizio del corridoio notte.

Il costo della realizzazione di tali opere è valutato forfettariamente in €.

1.200,00 comprensivo di opere murarie (iva ed oneri esclusi)

--onorario professionista abilitato per redazione pratica comunale: €. 850,00



comprensivo di diritti comunali (iva ed oneri esclusi)

-onorario professionista abilitato per modifica scheda catastale: €. 800,00

comprensivo di diritti catastali (iva ed oneri esclusi)

In conclusione: l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva presenta delle DIFFORMITA' edilizie e catastali.

Tali difformità sono sanabili tramite creazione di disimpegno previa presentazione di pratica edilizia (CIA) e successiva variazione di scheda catastale.

Il costo per sanare tali difformità corrisponde forfettariamente a €. 2.850,00 (escl. IVA) comprensive di esecuzione opere edilizie ed onorario tecnico abilitato per redazione pratica edilizia e catastale.

Risposta al quesito n. 8

a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al decreto n. 192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009 : predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;



punto a) L'immobile non risultava dotato di Attestato di Certificazione Energetica. (ACE)

Lo stesso Esperto in qualità di Certificatore Energetico della Regione Lombardia n. 4198 ha provveduto a redigerlo in data 10/06/2014. (allegato n. 10)

Il codice identificativo dell'Attestato è il seguente:

15076 -000156 /14 registrato il valido fino al 10/06/2024

L'immobile risulta in classe energetica G con un fabbisogno di 467,03 KWh/mqa.

punto b) La documentazione relativa agli impianti di cui al D. M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 non è reperibile.

Risposta al quesito n. 9

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione della sola quota.

Criterio di stima

Nella ricerca dei più probabili prezzi di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari e di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.



L'esperto ha fatto riferimento ai listini della Borsa Immobiliare di Milano (OSMI) ed alla banca dati dell'Agenzia del territorio di Milano (OMI).

L'esperto ha inoltre effettuato una ricerca presso le principali agenzie immobiliari per comparazione con analoghe unità immobiliari attualmente sul mercato.

Calcolo superfici commerciali:

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale
1°	appartamento	54,50 mq	54,50 x 100%= 54,50 mq
S1	cantina	4.50 mq	4.50 x 30%= 1,35 mq
TOTALE		59,00 mq	55,85 mqc

Valore commerciale

55,85 mq X 1.700,00 €/mq. = **94.945,00 €**

(novantaquattromilanovecentoquarantacinque/00) **più probabile valore di mercato dell'intero immobile LIBERO.**

Valore di mercato dell'intero immobile OCCUPATO (indicativo):

94.945,00,00 € -25% =€ 71.208,00 (settantunoduecentotto/00)

L'esperto attesta che, dopo il deposito, provvederà a trasmettere copia della relazione al creditore precedente, al creditore intervenuto se non abbiano accesso a Polis, ed al debitore.



L'Esperto, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatale, rassegna la presente perizia tecnica composta da 20 pagine (1 facciata) oltre agli allegati.

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 Dichiarazione di invio copia perizia

Allegato 2 Copia atto di provenienza

Allegato 3 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

Allegato 4 Fotografie interne ed esterne dell'immobile-

Allegato 5 Planimetria

Allegato 6 Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie su foglio separato

Allegato 7 Visura e mappa catastale reperite

Allegato 8 Ispezioni ipotecarie

Allegato 9 Situazione contabile condominiale.

Allegato 10 Attestato di Prestazione Energetica

Con osservanza,

L'Esperto estimatore

Arch. Silvia Portaluppi

Ordine degli Architetti di Milano n. 9154

CTU Tribunale di Milano n. 11259



(documento firmato digitalmente)

Buccinasco, 08-07-2014

