

COLMANO FABIO

architetto

Tribunale di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari

RGE 2534 / 2013

G.E. Dott.sa Anna Ferrari

**- TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO -
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura 2534 / 2013

G.E. dott.sa Anna Ferrari

*** **

Esperto nominato : arch. Colmano Fabio

*** **

Creditore procedente: Italfondario SPA

Debitore Esecutato: -----

*** **

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
e STIMA IMMOBILIARE**

*** **

PRINCIPALI DATI RIEPILOGATIVI:

DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

Ordine Architetti Milano n 4604 - Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Milano n.
11428

architetto@colmano.com

La proprietà pignorata, è identificata al NCEU del Comune di Limbiate (allegato 7) Via dei Mille n.117: CATASTO FABBRICATI: Fg. 22 - Particella 116 – sub. 9 - categoria A/3 – classe 4 – vani 5,5 – rendita 411,87 - Via IV novembre n.45 - piano 2 – S1 – scala U

SE TRATTASI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA O DI QUOTA:

Il Pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni di (allegato 2):

- per la quota di $\frac{1}{2}$ ----- (allegato 7) in

regime patrimoniale di comunione legale dei beni con -----

- per la quota di $\frac{1}{2}$ -----in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con -----

SE L'IMMOBILE DEBBA RITENERSI LIBERO O OCCUPATO:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04 settembre 2014, l'immobile risultava essere occupato dalla Famiglia degli esecutati .

A seguito di interrogazioni effettuate all'Agenzie delle Entrate (allegato 12) si riferisce che a tutt'oggi non è ancora pervenuta alcuna informazione al riguardo. Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla famiglia dell'esecutato che ha riferito circa la NON esistenza di contratti di locazione quale dante causa dell'immobile di cui alla presente perizia. Nel caso l'Agenzia delle Entrate dovesse provvedere all'invio di informazioni sarà cura del sottoscritto procedere al deposito dell'integrazione.

VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO:

Il CTU ha determinato il valore di €/mqe (€ / metro quadrato equivalente) 1.350.00,00 (milletrecentocinquanta/00) ed ha quindi stimato l'unità immobiliari come segue:

- **IMMOBILE LIBERO: € 160.750,00** (centosessantamila settecentocinquanta/00)

- **IMMOBILE OCCUPATO: € 120.500,00** (centoventimila cinquecento/00)

SPESE DI CARATTERE CONDOMINIALE

Dalle informazioni pervenute dall'Amministratore del Condominio in data 07/01/2015 (allegato 13) riguardo alle spese condominiali si rileva un debito complessivo di € 7.365,40 che si riferisce alle rate non pagate oltre debiti precedenti e rate ancora in scadenza (da pagare al 31/1/2015 al 28/2/2015 e al 31/3/2015).

Per quanto riguarda la procedura in corso si rileva che il debito residuo riferito alla gestione in corso e alla precedente risulta essere la seguente:

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

Ordine Architetti Milano n 4604 – Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Milano n.

11428

architetto@colmano.com

- totale spese a consuntivo (gestione 2013/14)	€ 4.158,81
- rate pagate x gestione 2013/14	€ -1.994,30
- rate pagate x gestione 2013/14 (rata 9 e 10)	€ - 797,72
- rate da pagare per gestione 2014/15	<u>€ 2.079,32</u>
- per un totale da pagare di	€ 3.446.11

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai documenti disponibili

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Zurigo 14 tel/fax 02.4121324, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Anna Ferrari in data 18/2/2014 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe, prestava giuramento di rito, gli veniva sottoposto il seguente quesito:

1) Quesito del Giudice

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 a contattare il Custode già nominato SIVAG domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, Via Manara piano II

Inoltre provveda:

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno
2. A identificare i/il bene/i 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 sommaria descrizione dell/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 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*
6. *A Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre prescrizioni 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 dell/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 724/94 e sui relativi costi.*

Fornisca le notizie di cui all'art 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del Dlgs 378/01 indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d.lgs 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2005 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, 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 dello 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.
10. Ad indicare il valore dell'eventuale indennità di occupazione (mensile).
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota
11. 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
 - L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e/o penali, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato (indicando i soggetti a favore/contro cui sono scritte)
 - valore dell'immobile libero e occupato
 - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita
12. **Alleghi** inoltre alla relazione:
 - a) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
13. c) fotografie esterne ed interne del bene nonché relativa planimetria

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto CTU esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliare pignorate.

Successivamente veniva esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva inoltre alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Limbiate, dai quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In data 4/9/2014, come da accordi presi ed alla presenza del Custode Giudiziario nominato, il sottoscritto tecnico si recava sul posto e procedeva ad effettuare il sopralluogo operando un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si relaziona quanto segue:

*** **

1) AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'immobile è stato visionato in data 4 settembre 2014

2) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1) - QUOTA E DIRITTO:

Il Pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni di (allegato 2):

- per la quota di ½ ----- (allegato 7) in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con -----

- per la quota di ½ ----- in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con -----

2.2) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Il complesso condominiale è ubicato in Via dei Mille al civico n 117 del comune di Limbiate.

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare inserita in un complesso condominiale costituito da tre palazzi di 9 piani fuori terra e un corpo basso di 3 piani fuori terra, prevalentemente ad uso civile abitazione.

Nel primo dei tre palazzi, che prospetta direttamente su Via dei Mille dalla quale si accede anche all'area cortilizia comune di distribuzione agli altri edifici, sono presenti alcuni negozi che svolgono attività commerciali.

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

Ordine Architetti Milano n 4604 - Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Milano n.

11428

architetto@colmano.com

L'unità immobiliare oggetto della procedura di pignoramento, è posta al piano 2° (3° fuori terra) del fabbricato D ed composta da tre locali oltre un vano cantina posto nel 1° piano sotterraneo.

L'unità immobiliare confina da Nord in senso orario con:

- abitazione - cortile comune, cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare e spazi comuni (pianerottolo e scala)
- cantina - cortile, cantina altra proprietà, corridoio spazio comune, cantina altra proprietà

La costruzione dell'intero comparto edilizio risale ai primi anni degli '60, come risulta dal nulla osta del 17 ottobre 1961 relativo alla prot.n. 16541 del 26 settembre 1961 (allegato 10).

2.3) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La proprietà pignorata, è identificata al NCEU del Comune di Limbiate (MB) (allegato 7): CATASTO FABBRICATI: Fg. 22 - Particella 116 – sub. 9 - categoria A/3 – classe 4 – vani 5,5– rendita 411,87 - Via dei Mille 1117- piano 2/S1 scala U

2.4) - ESTREMI ATTO PIGNORAMENTO

dalle Ispezioni Ipotecarie elenco sintetico delle formalità (allegati 5 e 6) si rileva la - Trascrizione del 06/8/2007 – Registro Particolare 57973 - Registro Generale 83861 - Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 11300 del 1/06/2013 - ATTO ESECUTIVO CUTELARE- VERNALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2.5) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA (allegato 4 e 5):

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai debitori eseguiti, per compravendita da Faraone Fabio e Masiello Serena con atto di compravendita in data 24/07/2007 a rogito dott.sa Alberta della Ratta Rinaldi (allegato 4) repertorio a 15196 del 24/7/2007 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Desio in data 06/08/2007, Registro Generale n.130748 Registro Particolare 69142 – ATTO TRA VIVI – COMPREVENDITA

3) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

3.1) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Limbiate, il cui territorio fa parte del Parco delle Groane, è un importante centro urbano posto nella cintura esterna della città di Milano con la quale è ampiamente collegata da mezzi pubblici di superficie su ferro e gomma. La cittadina è territorialmente ubicata in posizione baricentrica tra le città di

Milano e di Monza essendo situata a circa 15 km a nord di Milano e circa 12 Km a ovest di Monza. Limbiate è servita da un complesso sistema viabilistico costituito principalmente dalla vecchia strada statale dei Giovi e dalla strada provinciale Monza-Saronno.

Il Comune è dotato di tutti i servizi di prima necessità oltre che di centri commerciali della grande distribuzione e per la vendita al dettaglio.

L'immobile oggetto della presente relazione, è inserito in un comparto urbanistico/edilizio periferico rispetto al centro cittadino. Il comparto edilizio è caratterizzato dalla presenza di prevalente tipologia edilizia residenziale di tipo misto.

Nel Comune di Limbiate sono presenti scuole per l'infanzia, elementari e medie inferiori; servizi sanitari di base, centri sportivi e spazi per la ricreazione; negozi per la vendita al dettaglio oltre centri commerciali nelle vicinanze.

3.2) DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA:

Da Via dei Mille si accede direttamente all'area cortilizia condominiale e da questa si accede ai corpi scala dei singoli corpi di fabbrica del complesso condominiale.

Le parti comuni, in generale, si presentano in discrete condizioni di conservazione/manutenzione. Le facciate necessitano di opere di manutenzione per il ripristino dei rivestimenti costituite da tessere in klinker.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, è posta al 2 piano di un edificio di 9 piani fuori terra ad uso residenziale. Dalla corte si accede direttamente all'androne del fabbricato dal quale si accede al corpo scala e all'ascensore di servizio ai piani sui quali sono distribuiti generalmente tre unità immobiliare ad uso residenziale.

La scala, come nella tradizione costruttiva dell'periodo storico risalente alla costruzione è realizzata con pedate e alzate in marmo con rivestimento delle pareti in tessere di materiale ceramico/vetroso. Anche in questo caso lo stato di conservazione è da considerare "buono".

3.3) BREVI CENNI SULLE PRINCIPALI FINITURE INTERNE ED ESTERNE:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima si presenta generalmente in discrete condizioni di conservazione; sono necessarie però diverse opere di piccola e media manutenzione.

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato per la produzione di calore con impianto di diffusione tradizionale a radiatori in ghisa; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno del tipo istantaneo posto nel

ripostiglio della cucina. Si rileva che, come da informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale, alla data odierna, l'impianto di riscaldamento non è in funzione a causa di un contenzioso in atto con i fornitori.

Per quanto riguarda le finiture interne si rileva che:

tutto l'appartamento, con la sola esclusione del bagno e dei balconi, è pavimentato con piastrelloni in cemento con superficie in marmo tipo opus incertum di qualità corrente e in normale stato di conservazione risalente comunque al periodo di fabbricazione del complesso immobiliare;

il bagno, che è stato oggetto di rifacimento rispetto a quello originale, presenta pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica di qualità corrente in discreto stato di conservazione. I sanitari, costituiti da lavabo/vasca/bidet/wc, e le rubinetterie, che sono di tipo corrente, si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti sono in intonaco civile tinteggiate e si presentano in normali condizioni di conservazione.

I serramenti esterni sono in legno di qualità corrente con vetrocamera; i cassonetti sono in legno. I serramenti interni, che sono quelli originali, sono in legno con specchiature in vetro singolo e si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare e del tipo di sicurezza.

L'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico e l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

Il complesso condominiale, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, soprattutto nelle parti interne quali androni, corridoi comuni, vani scala.

Le facciate, che non sono state oggetto di alcun intervento apprezzabile di manutenzione, evidenziano alcuni problemi di distacco del rivestimento in klinker.

Come è possibile osservare dalle fotografie riportate nel rilievo fotografico (allegato 1) le parti comuni quali: intonaci e rivestimenti del vano scala; le pavimentazioni in pietra/marmo posate ad *opus incertum* dell'androne, dei corridoi e dei ballatoi, così come le ringhiere in ferro e le pedate/alzate della scala; l'area cortilizia si trovano in discrete condizioni di conservazione/manutenzione.

4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

A seguito di interrogazioni effettuate in data 8/8/2014 all'Agenzie delle Entrate (allegato12) si riferisce che a tutt'oggi (nonostante i solleciti) non è ancora

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

9

Ordine Architetti Milano n 4604 - Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Milano n.

11428

architetto@colmano.com

pervenuta alcuna informazione al riguardo nel merito dell'esistenza di contratti di locazioni in qualità di danti causa..

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato essere occupato dagli esecutati.

Nel caso l'Agenzia delle Entrate dovesse provvedere all'invio di informazioni sarà cura del sottoscritto procedere al deposito dell'integrazione e darne opportuna comunicazione.

5/6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Dalle ispezioni ipotecarie - elenco sintetico delle formalità (allegato 5), in riferimento agli esecutati, risultano registrati i seguenti atti:

- Trascrizione del 06/08/2007 – Registro Particolare 69142 - Registro Generale 130748 - Pubblico Ufficiale Della Ratta Rinaldi Alberta – Repertorio 45589/15196 del 24/7/2007- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Iscrizione del 06/08/2007 – Registro Particolare 36011 - Registro Generale 130749 - Pubblico Ufficiale Della Ratta Rinaldi Alberta – Repertorio 45590/15197 del 24/7/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Trascrizione del 12/09/2013 – Registro Particolare 57973 - Registro Generale 83861 - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio 11300 del 13/06/2013 - ATTO ESECUTIVO CUTELARE- VERNALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SPESE DI CARATTERE CONDOMINIALE

Dalle informazioni pervenute dall'Amministratore del Condominio in data 07/01/2015 (allegato 13) riguardo alle spese condominiali si rileva un debito complessivo di € 7.365,40 che si riferisce alle rate non pagate oltre debiti precedenti e rate ancora in scadenza (da pagare al 31/1/2015 al 28/2/2015 e al 31/3/2015).

Dai tabulati forniti si rileva la seguente situazione:

- | | |
|--|-------------|
| - spese derivanti da esercizio precedente (gestione 2012/13) | € 3.918,80 |
| - totale spese a consuntivo (gestione 2013/14) | € 4.158,81 |
| - rate pagate x gestione 2013/14 | € -1.994,30 |
| - rate pagate x gestione 2013/14 (rata 9 e 10) | € - 797,72 |

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

10

Ordine Architetti Milano n 4604 – Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Milano n.

11428

architetto@colmano.com

- rate da pagare per gestione 2014/15	€ 2.079,32
Per quanto sopra esposto si deduce che il debito residuo riferito alla gestione in corso e alla precedente risulta essere la seguente:	
- totale spese a consuntivo (gestione 2013/14)	€ 4.158,81
- rate pagate x gestione 2013/14	€ -1.994,30
- rate pagate x gestione 2013/14 (rata 9 e 10)	€ - 797,72
- rate da pagare per gestione 2014/15	<u>€ 2.079,32</u>
- per un totale da pagare di	€ 3.446.11

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai documenti disponibili.

7) VERIFICARE LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

7.1) Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI

Alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione disponibile e reperita (allegato 10) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, si rileva che:

- La costruzione dell'intero comparto edilizio risale ai primi anni degli '60, come risulta dal nulla osta del 17 ottobre 1961 relativo alla prot.n. 16541 del 26 settembre 1961
- Successiva variante al progetto approvato in data 02/03/1964
- Certificati di abitabilità prot. n. 1905 del 02/03/ 1964
- considerate le richieste di integrazione e relativo deposito dei documenti richiesti prot. n. 29942 del 13/3/1996
- ulteriore aggiornamento prot.n. 8835 del 29/03/1996
- Presa d'atto del Comune di Limbiate che i documenti depositati costituiscono riferimenti aggiornati per gli edifici di Via dei Mille 117 ed integrano quelli della pratica edilizia di cui al nulla osta e successive varianti di cui sopra.

7.2) *Regolarità edilizia e catastale del bene: SI*

Nel merito del quesito del Giudice riferito alla regolarità edilizia si rileva che l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi di modifica dell'assetto distributivo rispetto a quello originale.

8) FORNIRE INDICAZIONI CIRCA LA PRESENZA O MENO:

8.1) Attestato di Prestazione Energetica. L'unità immobiliare risulta non censita al catasto energetico. Il CTU ha provveduto quindi ad incaricare il Certificatore energetico che ha contattato l'Amministratore del Condominio dal

quale ha ricevuto notizia circa un contenzioso in atto con il fornitore del combustibile per la caldaia. Il sottoscritto ha provveduto quindi a contattare l'Amministrazione del Condominio ricevendone altrettante conferme. Considerata l'esistenza di un impianto di riscaldamento centralizzato e l'impossibilità di reperire i dati necessari alla redazione dell'APE atto alla determinazione della classe energetica dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato ha il Giudice circa l'impossibilità di redigere adeguato documento APE (allegato 13).

8.2) Impianti: lo scrivente informa che non è stato possibile reperire idonea documentazione per la verifica delle certificazioni degli impianti di cui al DM 37/2008

9) STIMA DELL'IMMOBILE

Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia – 1° semestre 2014", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile, oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" è quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprehensive delle superfici di balconi e accessori e a quelle corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco; preso atto degli elementi e i dati raccolti; effettuati gli opportuni confronti con i dati rilevati dagli operatori del settore oltre che con i dati pubblicati sui sopracitati bollettini del settore immobiliare; tenuto conto della consistenza commerciale della porzione immobiliare in oggetto i cui valori riferiti alle superfici valutate in metri quadrati equivalenti sono riportati nella tabella che segue; valutati i prezzi di mercato immobiliare in zona per unità immobiliari simili in buono stato di conservazione, valutato lo stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia oltre che del comparto edilizio (parti comuni condominiali e di zona) nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima; applicati i relativi coefficienti di correzione, assegna il valore di €/mqe 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00)

Destinazione funzionale dei locali dell'unità immobiliare	Superfici e lorda (mq)	Coefficiente di confronto	Superficie equivalente (mqe)
Sommatoria locali ad uso residenziale	109,65	1,00	109,65
Sommatoria balconi	10,16	0,30	3,05
cantina	6,96	0,10	0,70
Sommano superfici abitazione			113,40
Incidenza spazi comuni 5%			5,67
Sommano superficie commerciale			119,07

10) Stima dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione ed accessori considerato sia libero che occupato: tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare oltre che dello stabile e dell'intero comparto edilizio, illustrato nell'elaborato

fotografico (allegato 1); considerato il contesto urbano in cui è inserito il complesso residenziale, il sottoscritto CTU riporta le seguenti valutazioni conclusive:

IMMOBILE LIBERO - stima del valore complessivo dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova considerato libero in € **160.750,00 (centosessantamilasettecentocinquanta/00)** :

IMMOBILE OCCUPATO –

A seguito di interrogazioni effettuate in data 8/8/2014 all'Agenzie delle Entrate (allegato12) si riferisce che a tutt'oggi (nonostante i solleciti) non è ancora pervenuta alcuna informazione al riguardo nel merito dell'esistenza di contratti di locazioni in qualità di danti causa..

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato essere occupato dagli esecutati.

Nel caso l'Agenzia delle Entrate dovesse provvedere all'invio di informazioni sarà cura del sottoscritto procedere al deposito dell'integrazione e darne opportuna comunicazione.

Ai fini della procedura dovendo considerare anche l'eventuale possibilità che l'unità immobiliare risulti locata/"occupata", il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore dell'immobili del 25% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero e stima pertanto il valore dell'immobile occupato in: € **120.500,00 (centoventimilacinquecento/00)**

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione confidando di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Milano 07 gennaio 2015

l'esperto
Arch. FABIO COLMANO

11) ALLEGATI:

1. elaborato rilievo fotografico
2. atto di pignoramento

COLMANO FABIO
architetto

Tribunale di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari

RGE 2534 / 2013

G.E. Dott.ssa Anna Ferrari

3. relazione notarile
4. atto di provenienza-rogito
5. ag. entrate - elenco sintetico formalità
6. ag. entrate - nota dei trascrizione pignoramento
7. visura storica per immobile
8. estratto di mappa catastale
9. N.C.E.U Scheda planimetria catastale
10. pratiche edilizie
11. istanza al GE per impossibilità redazione APE
12. ag. entrate – verifica contratti di locazione e solleciti
13. consuntivi spese condominiali – solleciti del CTU