



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa F.R. BISEGNA - R.G.E. N. 31/10

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI LIMBIATE (MB)

VIA TRENTO N. 23

Creditrice Procedente:

BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.

Debitori:



Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA**R.G.E. 31/10**Creditrice Procedente: **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.**

Debitori:

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Milano, Corso Lodi n. 65, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 22/02/2012 è stato nominato esperto per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Limbiate (MB), Via Trento n. 23, ed ha prestato il giuramento finale di rito in data 29/03/2012.

In tale data il G.E. ha formulato all'esperto il seguente **quesito**:

- **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/i bene/i al/i debitore/i;
- **PROVVEDA** 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

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1) Ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno e dopo essersi recato sui luoghi;

2) A identificare il/i 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 una sommaria descrizione del/i bene/i;

4) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i 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

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- *Convenzioni matrimoniali o 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) Con particolare riferimento al "godimento esclusivo" in capo a _____, evidenziato nella relazione notarile, 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 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 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.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

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 18.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 01/01/2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista accreditato presso la Regione Lombardia;

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.

Il sottoscritto incaricato, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ha svolto le attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli uffici competenti, nonché, effettuato il sopralluogo presso il bene immobile pignorato e relativi accertamenti, procede alla stesura della seguente:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

***** RELAZIONE *****

1) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU ritiene necessariamente di descrivere nella presente relazione il corso delle operazioni peritali.

In data 30/03/2012 ha inoltrato una comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. ai comproprietari del bene immobile, allo stesso domicilio eletto indicato agli atti, _____, rendendo noto della procedura in corso e contestuale richiesta di un contatto al fine di consentire l'accesso all'interno dell'immobile, in osservanza al quesito posto dal G.E.; il CTU segnala che in data 14/05/2012 la lettera raccomandata è ritornata al mittente per compiuta giacenza.

Nel corso delle indagini, il CTU ha eseguito le attività riguardanti l'acquisizione della documentazione Catastale presso l'Ufficio del Territorio di Milano, in data 29/03/2012, e le visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 11/04/2012, in aggiornamento essenziale al proseguo delle operazioni peritali.

Durante le indagini, in attesa delle comunicazioni da parte dei proprietari e senza alcun esito, in data 03/04/2012 ha effettuato un primo sopralluogo usuale ricognitivo presso il compendio immobiliare di cui è parte integrante il bene immobile, al fine di identificarlo nel contesto urbano in cui è inserito, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio e delle eventuali parti comuni e degli accessi.

Successivamente, ha effettuato ulteriori sopralluoghi nelle date: 5, 14, 20 Aprile 2012, alla ricerca dei proprietari, ma senza esito alcuno.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

In data 28/04/2012, il CTU, durante la fase di un ulteriore sopralluogo, ha avuto modo di chiedere informazioni al vicino dello stabile, il quale ha comunicato che i proprietari dell'immobile oggetto della procedura esecutiva **si sono da tempo trasferiti in altra località e che non hanno avuto accesso all'immobile da circa due anni.**

A seguito di tali avvenimenti, il CTU, in data 03/05/2012, ha inoltrato al G.E. l'avviso di impossibilità di accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, in osservanza al quesito formulato dal Giudice, contestualmente alla richiesta delle modalità di prosecuzione e/o custodia giudiziaria, per l'accesso e la conclusione delle operazioni peritali e della relazione di stima.

Con provvedimento in data 07/05/2012, il G.E. ha sostituito nella qualità di custode ai debitori pignorati la SIVAG, autorizzando il CTU ad accedere all'immobile con un fabbro e a sostituire la serratura, avvalendosi, se necessario, della forza pubblica.

Il CTU ha quindi preso i necessari contatti con il custode giudiziario nominato, per il completamento della stima dell'immobile, fissando congiuntamente per il giorno 05/06/2012 alle ore 10,30 l'accesso all'interno dell'unità immobiliare, avvalendosi dell'ausilio di un fabbro e con sostituzione della serratura.

In tale data, il CTU ha eseguito il sopralluogo suddetto con gli opportuni accertamenti e i rilievi dello stato di fatto in comparazione con la planimetria catastale ed ha prodotto una documentazione fotografica degli interni.

Nella stessa data del 05/06/2012, il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate (MB) per richiedere l'accesso agli atti, ed in data 12/06/2012, previo appuntamento, ha così visionato ed acquisito copia della pratica DIA n.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93864076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@comilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

170/2004 richiesta allo stesso Comune e riguardante il cambio destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia dell'edificio di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di stima; il CTU segnala che nella stessa sede il Funzionario preposto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate (MB) ha confermato e dichiarato che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 1940, e, per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima, la stessa è priva di dichiarazione di agibilità, peraltro mai richiesta, e comunque sanabile in via amministrativa.

In merito alla descrizione dettagliata della documentazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica, si rimanda al capitolo specifico "regolarità edilizia ed urbanistica".

2) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

IN COMUNE DI LIMBIATE – VIA TRENTO N. 23 – CATASTO FABBRICATI

Appartamento disposto su tre livelli collegati da scala interna, composto da un locale al piano terra, un locale, disimpegno, servizio e terrazzo al piano primo ed un vano ad uso ripostiglio al piano secondo (sottotetto), cat. A/3, vani 3,5, piano T-1-2, superficie catastale mq. 76, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio 28, mappale 451, sub. 719.

Confini (in un sol corpo da nord in senso orario): proprietà di terzi per tre lati, cortile comune al mappale 452.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Con atto di compravendita dal Notaio Tacchini Valerio di Milano, in data 19/10/2004, ai numeri 34485/4115 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@comilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/10/2004 ai numeri R.G./R.P. 150715/79410, il signor _____ ha venduto il bene immobile oggetto della procedura ai signori:

- _____, in ragione di 1/2 (un mezzo), in regime di comunione legale con _____;
- _____, in ragione di 1/2 (un mezzo), in regime di comunione legale con _____

4) DATI CATASTALI ATTUALI E COERENZE

DATI CATASTALI:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite in data 29/03/2012, censite al N.C.E.U. del Comune di Limbiate (MB), i dati relativi all'unità immobiliare pignorata risultano i seguenti:

APPARTAMENTO SU TRE LIVELLI, PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO (SOTTOTETTO):

foglio 28, particella 451, sub 719, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, Rendita Catastale Euro 262,10, Via Trento n. 23, piano: T-1-2.

Si descrive la variazione di classamento del 05/07/2005 n. 93562.1/2005 in atti dal 05/07/2005 (protocollo n. MI0514971)

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano aggiornati.

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

proprietà di terzi per tre lati, parti comuni al mappale 452.

La descrizione e la documentazione catastale del bene immobile sono in allegato per il successivo invio telematico, distinte su file in formato pdf.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE IMMOBILE

Dalle visure attuali acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate al 11/04/2012, si descrivono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene immobile oggetto della procedura:

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria, iscritta in data 21/10/2004 ai nn. R.G. e R.P. 150716/34876, capitale in Euro 130.000,00, per un totale in Euro 260.000,00, a favore di: **BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A R.L.**, contro: **E**

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare, trascritto in data 12/02/2010, ai nn. R.G. e R.P. 17440/10593, a favore di: **BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A R.L.**, contro:

6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice, con particolare riferimento al "godimento esclusivo" in capo a , come da osservazioni nella relazione notarile, il CTU descrive le seguenti:

OSSERVAZIONI:

- **Provvedimento di assegnazione casa coniugale**, trascritto in data 14/04/2008, ai nn. R.G./R.P. 48532/26743, a favore di: **, per il diritto di ABITAZIONE, per la quota di ½ (un mezzo)**, contro: **, per il diritto di ABITAZIONE, per la quota di ½ (un mezzo).**

Si descrive quanto trascritto nella sezione D della nota di cui sopra: si chiede l'esecuzione della formalità in esenzione ai sensi dell'art. 19 legge 74/87 e

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

conformemente al disposto della Corte Costituzionale con sentenza n. 154 del 29/4/1999 - Si precisa che con provvedimento in data 19/03/2008 il Giudice, dr.ssa Bonfilio, del Tribunale di Milano, ha disposto che la casa coniugale in comproprietà tra i sigg. ri _____, 1, sita in Limbiate, Via Trento n. 23, sia assegnata in godimento esclusivo alla sig. ra _____, con gli arredi in essa contenuti.

Si precisa che l'immobile assegnato, con provvedimento in data 19/03/2008, in godimento esclusivo alla sig. ra _____ così descritto: in Comune di Limbiate, Via Trento n. 23 e precisamente: appartamento disposto su tre livelli collegati da scala interna, composto da un locale al piano terra, un locale, disimpegno, servizio e terrazzo al piano primo ed un vano ad uso ripostiglio al piano secondo (sottotetto); confinante (in un sol corpo, da nord in senso orario) con: proprietà di terzi per tre lati, cortile comune al mappale 452, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto comune come segue: foglio 28, mappale 451, sub 719, Via Trento n. 23, piano T-1-2, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale mq. 76, Rendita Catastale 262,10, rendita proposta a seguito della denuncia di variazione n. 54451 – per ristrutturazione, divisione, cambio d'uso – presentata all'U.T.E. di Milano in data 5 luglio 2004, protocollo n. MI0453124.

: **Sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Foggia il 30/09/2004, numero repertorio 4876, trascritta in data 18/10/2004, ai nn. R.G./R.P. 148734/78398, a favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** _____, contro:

In relazione alla nota di cui sopra, si osserva quanto segue: alla data di trascrizione della sentenza, 18/10/2004, il bene immobile oggetto di stima **non era più di**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

proprietà del Sig. , in forza di atto di compravendita trascritto
in data 19/07/2004 ai nn. R.G./R.P. 105998/53973, a favore di: l
(dante causa dei Sigg. ri l).

La descrizione e le visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene immobile
sono in allegato per il successivo invio telematico, su file distinti in formato pdf.

7) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel Comune di Limbiate (MB), in Via Trento e con accesso dal numero civico 23.

L'area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

Il quadro dei servizi risulta medio-efficiente nel raggio di 300m, tutti i servizi di supporto alla residenza relativa al Comune di appartenenza (scuole, attività commerciali di prima necessità) si trovano nelle immediate vicinanze compreso i trasporti pubblici di superficie.

La sua ubicazione si può definire in prossimità al centro cittadino e raggiungibile mediante la S.S. Saronno-Monza distante circa 800m e primo innesto della Superstrada Milano-Meda, S.S. dei Giovi, distante circa 4km, che immette nella tangenziale nord di Milano, la quale converge in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di discreto livello urbano.

8) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – ESTERNO E PARTI COMUNI

Il bene immobile è parte integrante di un compendio immobiliare tipico dell'epoca, costituito da più fabbricati accorpati edificati in epoca diversa e risalenti in data indicativa agli anni '40, aventi accesso dalla Via Trento n. 23, mediante un androne di passaggio al cortile comune, dal quale si accede a tutte le unità immobiliari,

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

compreso il bene immobile oggetto di stima, posto nel fabbricato alla sinistra dell'ingresso comune.

La struttura in elevazione del fabbricato in oggetto, ristrutturato in epoca recente, è in c.a., ed ha una copertura con orditura portante e secondaria in legno.

Le facciate esterne del fabbricato sono costituite da intonaco plastico di colore tendente al rosa e zoccolatura alla base realizzata con cemento stollato di colore grigio.

I serramenti esterni sono in legno di colore marrone, con presenza di persiane esterne a battente in legno.

Al piano primo del fabbricato è situato il balcone che si estende per tutta la larghezza dell'edificio stesso, ed è protetto da parapetto in ferro di colore grigio.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno è buono, i materiali sono di buona fattura e riconducibili alla ristrutturazione edilizia recente a seguito della DIA dell'anno 2004.

9) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare sarà descritta allo stato di fatto in cui si trova in data sopralluogo; per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica, si rimanda al capitolo specifico "regolarità edilizia ed urbanistica".

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta su tre livelli ed è costituita come segue:

al piano terra: locale unico, con presenza di una scala interna a chiocciola in ferro di accesso al piano primo e al piano secondo sottotetto;

al piano primo: un locale camera, servizio e balcone al piano;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

al piano secondo sottotetto: locale ripostiglio non abitabile.

DESCRIZIONE FINITURE:

PREMESSA:

Si descrive dapprima che per tutti i tre livelli è stata asportata la quasi totalità dei frutti con le relative placche dell'impianto elettrico e caldaia alloggiata in origine al piano terra sulla parete dello spazio cucina.

Piano terra: all'interno dell'appartamento, con affaccio diretto sul cortile comune, la pavimentazione del locale è costituita da piastrelle in ceramica monocottura di colore tendente al rosa, con zoccolatura in legno; il rivestimento parziale della cucina presente su due lati e con altezza 80cm è costituito da piastrelle in ceramica monocottura sempre di colore rosa.

Le pareti si presentano con intonaco rustico e successiva idropittura con tecnica sfumato in prevalenza di colore salmone; si descrive una parziale controsoffittatura lato ingresso con alloggio per faretti, peraltro non presenti.

La scala interna a chiocciola di accesso ai piani superiori è stata realizzata con una struttura portante in ferro e gradini in gomma (tipo economico).

Piano primo: al piano primo si accede dalla scala interna, che immette in un piccolo disimpegno che dà accesso al servizio, al locale camera e balcone al piano.

La pavimentazione dei locali è costituita da piastrelle in ceramica monocottura di colore tendente al rosa e rivestimento bagno in ceramica di colore bianco/grigio venato; le pareti sono costituite da intonaco civile con successiva idropittura di colore bianco.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Il serramento del bagno è in legno di colore marrone; si rileva la sola presenza del controtelaio acceso al locale camera e di alcune muffe nel soffitto del locale camera, derivanti presumibilmente dai ponti termici e per mancanza del riscaldamento.

Piano secondo sottotetto: al piano sottotetto si accede sempre dalla scala interna; la pavimentazione è la stessa del piano terra, le pareti sono con intonaco civile con successiva idropittura di colore arancio-rosa, si rileva la presenza di un divisorio in pannello di cartongesso posto circa sulla mezzeria del locale.

Il soffitto è stato realizzato con travi portanti, secondarie e perlinatura in legno; si rileva la presenza di un lucernario apribile di tipo Velux; il manto di copertura è in tegole tipo marsigliese.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Come si evince dalla documentazione fotografica, le condizioni generali manutentive dell'appartamento sono buone; i materiali impiegati sono di buona fattura e riconducibili alla ristrutturazione derivante da DIA dell'anno 2004.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è del tipo autonomo, con radiatori in alluminio presenti al piano terra e primo, ma non al piano secondo sottotetto; la produzione di energia per l'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano.

10) PRESENZA O MENO DELLA CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, in considerazione dell'asportazione della caldaia di tipo autonomo, il CTU acquisisce la dichiarazione di un certificatore abilitato della presenza dell'impianto di riscaldamento in relazione e conformità alle caratteristiche energetiche dell'immobile allo stato attuale.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dal CTU, si dichiara che non è esistente alla data attuale tale documentazione, altresì, in relazione alla ristrutturazione edilizia che ha interessato il fabbricato nell'anno 2004.

11) STATO OCCUPATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Richiamando il capitolo 1° relativo all'iter delle operazioni peritali, ed in seguito al sopralluogo eseguito con il custode giudiziario "SIVAG", si attesta che l'unità immobiliare oggetto di stima è libera, in quanto NON occupata né dai legittimi proprietari, né da eventuali terze persone con o senza regolare contratto di locazione.

12) CONFORMITA' CATASTALE, REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, presso il Comune di Limbiate (MB), si attesta dapprima **che la costruzione in origine del fabbricato in oggetto è iniziata prima del 1° settembre 1967.**

CONFORMITA' CATASTALE:

Per quanto concerne l'unità immobiliare al suo interno, allo stato attuale in data sopralluogo, il CTU dichiara che **la distribuzione dei locali è conforme alla planimetria catastale, ad eccezione della parete tra il disimpegno e il locale camera al piano primo, che allo stato di fatto risulta lineare per tutta la lunghezza, nonché, la presenza della parete divisoria e lucernario al piano sottotetto.**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamllano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

REGOLARITA' EDILIZIA:

In merito alla regolarità edilizia, l'esperto ha visionato ed acquisito la documentazione presso il Comune di Limbiate (MB) attestante la denuncia di inizio attività DIA (originaria), presentata il 22/01/2003, prot. N. 1865/2003, P.E. 15/03/SP, inerente il cambio destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia del fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di stima e successiva DIA riguardante i lavori di variante in corso d'opera alle opere già autorizzate, presentata in data 21/05/2004, prot. N. 14441, P.E. 2004D/170/MB. Altresi, ha acquisito la documentazione riguardante la richiesta di integrazione documenti avanzata dal Comune in data 20/08/2004, prot. N. 23149, e successiva trasmissione della documentazione integrativa richiesta, protocollata dal Comune in data 12/01/2005, prot. N. 833.

Nella stessa circostanza, il CTU, per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima, ha rilevato che la stessa è priva della dichiarazione di abitabilità e agibilità, peraltro mai richiesta.

Le irregolarità edilizie riscontrate in comparazione con la DIA presentata, sono identiche alla descrizione della conformità catastale: parete tra il disimpegno e il locale camera al piano primo, che allo stato di fatto risulta lineare per tutta la lunghezza, nonché, la presenza della parete divisoria e lucernario al piano sottotetto; si rileva inoltre un'altezza di cm 2.20 nella parte più alta.

SANABILITA' E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

Sulla base di quanto sopra descritto, per quanto concerne la dichiarazione di abitabilità e agibilità, l'esperto attesta che può essere sanata in via amministrativa, mediante la futura predisposizione della richiesta al Comune di Limbiate (MB).

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione, anche per limitati interventi di opere interne e/o esterne, compreso la richiesta di agibilità/abitabilità, possono essere preventivabili in € 1.000,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come valore medio tra il minimo ed il massimo previsti dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 500,00, e per la rettifica della documentazione catastale i costi possono essere preventivabili in € 400,00.

Pertanto, al valore finale del bene immobile, si provvederà a detrarre la cifra dei costi sopradescritti, ovvero calcolato in € 1.900,00.

Il relativo costo sarà inglobato nella valutazione finale dell'unità immobiliare.

13) CONSISTENZA E SUPERFICIE

UNITA' IMMOBILIARE POSTA SU TRE LIVELLI:

Unità immobiliare pari ad una consistenza catastale di vani 3,5.

Il piano terra ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 28,00;

Il piano primo ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 28,00;

Il balcone al piano primo ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 5,20 (consistenza 1/2 = mq. 2,60).

Il piano secondo sottotetto non abitabile ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 28,00 (consistenza 1/3 = mq. 9,00 arrotondato);

Per una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 67,60.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

14) DIVISIBILITA'

Dal sopralluogo eseguito, considerata la distribuzione generale degli ambienti e l'accesso indipendente, nonché l'impiantistica generale per i tre livelli, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare oggetto di stima allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

15) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEL BENE IMMOBILE

CONSIDERAZIONI:

Trattasi di fabbricato ubicato in prossimità del centro storico del Comune di Limbiate (MB), e risultante nell'area di edificazione ai primi insediamenti del Comune stesso.

Constatata la peculiarità di insediamento urbano ormai definita da molti anni, l'esperto considera che gli immobili all'interno dell'area in questione, in prossimità del centro storico, sono nella fattispecie di facile alienazione e mirati ad una fascia di popolazione già insediata da molti anni, e nella fattispecie, per il fattore cardine economico; si rammenta altresì, la vicinanza ai servizi pubblici ed attività commerciali presenti nelle vicinanze del centro cittadino.

Per quanto concerne la completa ristrutturazione del fabbricato avvenuta recentemente nell'anno 2004, di riferimento alle due unità immobiliari speculari, l'esperto considera lo stesso fabbricato, in buono stato di manutenzione generale, correlato da materiali ed impiantistica generale di buona fattura.

In merito al bene immobile oggetto di stima al suo interno, con particolare richiamo alla consistenza per i tre livelli di destinazione d'uso ed affaccio, l'esperto considera positivamente la distribuzione tipologica, anche se vincolata alla ripartizione degli ambienti in verticale, nonché, considera i materiali impiegati di

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

buon livello, altresì, considerata l'assenza dei proprietari da tempo e relative muffe diffuse, si rileva un buono stato di manutenzione generale e priva di danni riconducibili ad interventi di primaria importanza.

Pertanto, l'esperto considera il bene immobile oggetto di stima una buona proprietà.

CRITERI DI STIMA:

Tenendo in considerazione che sussistono molteplici procedimenti di stima per le unità immobiliari, sia per tipologia che per caratteristiche di quella in esame, l'esperto comunque ritiene più appropriato al caso, procedere ad una valutazione mediante l'applicazione di una stima analitica e sintetica, evidenziando le caratteristiche intrinseche ed intrinseche dello stato di fatto in cui si trova.

Certamente, alla base del procedimento utilizzato vi è la **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, in quanto la sua risultanza identifica come primo elemento indispensabile, il valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato, **tenendo conto adeguatamente del periodo di crisi immobiliare persistente allo stato attuale**, la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, nella scelta precisa dei potenziali acquirenti per l'apprezzamento con una marcata selezione dei beni stessi, anche nel caso in questione.

Sulla base di quanto sopra argomentato e da un'indagine accurata in loco, l'esperto ritiene che il criterio di stima più appropriato alla perizia in atto, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere adottato con il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito al

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

“Valore di Mercato”, necessariamente correlato alla disamina analitica della serie di parametri formativi, significativi e fondamentali per la valutazione finale.

Nel caso in questione, **considerata la recente ristrutturazione dell'intero fabbricato**, i parametri di riferimento formativi indispensabili: strutturali, tipologici, materiali impiegati, manutenzione interna ed esterna (opere relative all'impiantistica generale e serramento mancante, finiture esterne dell'edificio ed interne), costi per la regolarizzazione, già presi in esame dall'esperto, sono senza dubbio gli elementi integranti e fondamentali per giungere all'analisi finale del valore del bene immobile.

VALORE DEL BENE IMMOBILE:

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile, già decurtato della sua consistenza, che viene definito in **€ 1.600,00/mq.**

Piano terra	mq.	28,00 x € 1.600,00 = €	44.800,00
Piano primo	mq.	28,00 x € 1.600,00 = €	44.800,00
Balcone al piano primo	mq.	2,60 x € 1.600,00 = €	4.160,00
Piano secondo sottotetto	mq.	9,00 x € 1.600,00 = €	14.400,00
Per un totale		= €	108.160,00
Per un totale arrotondato		= €	108.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione composta da 22 pagine, oltre gli allegati, separati su file in formato pdf; deposita altresì, una copia cartacea e i fascicoli di parte a suo prelevati in cancelleria.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

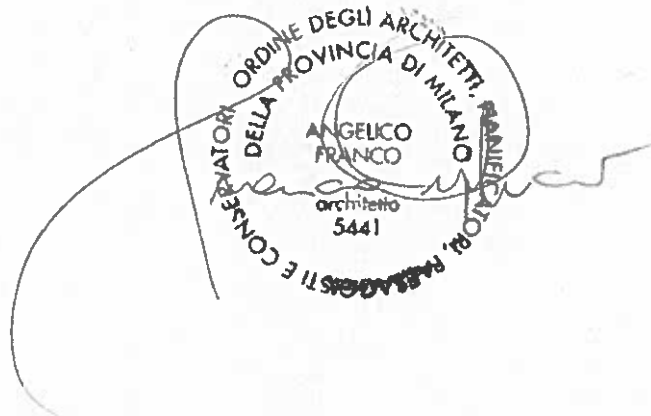
SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- VISURE STORICHE CATASTALI - PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- DESCRIZIONI SEPARATE - VISURE CATASTALI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIE RICHIESTA ACCESSO ATTI E DOCUMENTAZIONE CONCESSIONI EDILIZIE
- DICHIARAZIONE DEL CERTIFICATORE - RELATIVA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- COPIA LETTERA E RICEVUTA RACCOMANDATA A.R. AI PROPRIETARI
- COPIA INVIO PERIZIA VIA E-MAIL AL LEGALE CREDITRICE PROCEDENTE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Milano li 26 Giugno 2012

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Franco Angelico



Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it