

DEPOSITO TELEMATICO
in data
22.04.2013.

Ns. rif. 77 -12

ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI

R.G.E. 1578/2011
Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe BLUMETTI

RELAZIONE DI STIMA

Compendio Immobiliare in Piazza San Giorgio n. 9 - Casorezzo - MI

redatta da:

Arch. [REDACTED]

22 Aprile 2013

Indice

- A) Riepilogo dati per la vendita
- B) Generalità
- C) Analisi del quesito formulato dal Giudice
- D) Analisi dei documenti depositati ex. art. 567 c.p.c. e inizio operazioni peritali
- E) Risposte al quesito del Giudice
- F) Allegati

B) Generalità

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

Compendio oggetto del pignoramento

Appartamento con cantina ubicato in Casorezzo (Mi) Piazza San Giorgio n. 9 - Piano 1-S1
 identificato al NCEU di CASOREZZO come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	451	704	/	A/2	5	4,5 vani	€ 418,33

Posto auto scoperto ubicato in Casorezzo (Mi) Piazza San Giorgio n. 9 - Piano T, identificato
 al NCEU di CASOREZZO come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	451	703	/	C/6	1	11 mq	€ 24,43

C) Analisi del quesito formulato dal Giudice

Il Giudice invita l'Esperto a rispondere al quesito, che si riporta nel seguito, postogli il 05/12/2012 dopo il giuramento di rito.

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

- 1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 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 riguarda 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'/degli immobile/i, con indicazioni - 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 per 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, ossia in particolare:*
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di 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. A verificare l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza delle 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. n. 47/85 e dell'art. 46 del D.L.vo 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 dal 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 Legislativo 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37,
- acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. Inserisca nella prima pagina della relazione 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 od occupato
valore dell'immobile libero ed occupato
ogni altro elemento che possa costituire un 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 coerenze su foglio separato*
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*

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

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

D) Analisi dei documenti depositati ex. art. 567 c.p.c. e inizio operazioni peritali

Al fine di rispondere correttamente ed esaurientemente alle richieste che il Giudice ha formulato, l'Esperto ha dato inizio alle indagini peritali attraverso l'analisi di tutta la documentazione storica ipotecaria/catastale presente nei fascicoli di causa.

Ha successivamente effettuato le necessarie visure presso:

- Agenzia del Territorio di Milano 2 - per verificare la completa e corretta identificazione al N.C.E.U.
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare la situazione ipotecaria aggiornata dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.
- Ufficio Tecnico Comune di Casorezzo (MI) - al fine di ottenere, attraverso la verifica degli atti a disposizione, più informazioni utili all'espletamento dell'incarico posto dal Giudice.

In seguito in data 19/12/2012 l'Esperto ha provveduto ad avvisare tramite raccomandata A.R. l'esecutato - [REDACTED] - recapitando la missiva in piazza San Giorgio n. 9 Casorezzo (Mi) ed il creditore procedente - [REDACTED] presso lo studio legale degli [REDACTED] e [REDACTED] comunicando che in data 18/01/2013 alle ore 11.30 avrebbe effettuato il necessario sopralluogo presso l'immobile pignorato.

La missiva, è stata ricevuta sia dal creditore procedente, che dal debitore, come da ricevute di ritorno delle raccomandate (allegato 5).

E) Risposte al quesito del giudice

PUNTO 1: *ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno*

L'Esperto, qualche giorno prima del 18/01/2013, data indicata nella missiva per effettuare il sopralluogo, ha ricevuto una telefonata dal debitore Sig. [REDACTED] il quale richiedeva al CTU di poter effettuare il sopralluogo in altra data per impegni improrogabili.

L'esperto in accordo con il debitore effettua il sopralluogo peritale il giorno 22/01/2013.

PUNTO 2: *e 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 riguarda 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;*

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento: :

Identificazione Catastale:

Appartamento con cantina sito in Casorezzo (Mi) Piazza San Giorgio n. 9, piano 1-S1, e individuato nelle mappe e nei registi catastali come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	451	704	/	A/2	5	4,5 vani	€ 418,33
Intestato a			[REDACTED] - PROPRIETA' 1/1 in regime di separazione dei beni				
Coerenze appartamento, da nord in senso orario			A nord cortile comune, posto auto al mapp.451/703 e di nuovo cortile comune; ad est Via Europa; a sud Mappale 451/5; ad ovest Mappale 451/5 e vano scala comune, tutti detti mappali del foglio 6				
Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario			A nord cortile comune; ad est cortile comune e mappale 451/701; a sud Mappale 451/701; ad ovest Mappale 57, tutti detti mappali del foglio 6				

Posto auto scoperto sito in Casorezzo (Mi) Piazza San Giorgio n. 9, piano T, e individuato nelle mappe e nei registi catastali come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
--------	---------	-----	------------	-----------	--------	-------------	---------

6	451	703	/	C/6	1	11 mq	€ 24,43
Intestato a			[REDACTED] - PROPRIETA' 1/1 in regime di separazione dei beni				
Coerenze posto auto , da nord in senso orario			A nord e ad est cortile comune, a sud mappale 451 ad ovest cortile comune				

Estremi atti di pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare del 06/04/2011 Rep. n. 6403 promosso da [REDACTED], trascritto in data 27/05/2011, Rg. n. 9649 Rp. n. 5829 a carico di [REDACTED], con il quale vengono sottoposti a pignoramento i beni di proprietà del debitore siti nel comune di Casorezzo (Mi) Piazza San Giorgio n. 9

Appartamento con cantina

Fg 6, mapp 451, sub 704, Natura A/2- Abitazione di tipo Civile

Posto auto

Fg 6, mapp 451, sub 703, Natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene

Estremi atti di provenienza:

La proprietà dell'immobile è pervenuta al Debitore Esecutato in forza di atto di compravendita dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in data 14/05/2003, a firma Dott. [REDACTED], Notaio in PARABIAGO (Mi) , Rep. n. 52305, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliari di PAVIA in data 06/06/2003 Rp. n. 6774 Rg. n. 130064 (Allegato 6).

PUNTO 3: a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

(Allegato 2)

Ubicazioni dell'unità immobiliare

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è situato nel pieno centro di Casorezzo, Comune di circa 6500 abitanti, prospettante sul piazzale della chiesa di San Giorgio.

Nelle immediate vicinanza ritroviamo negozi e piccoli market per i generi di prima necessità, oltre ad altri negozi al dettaglio.

A piano terra, è ubicata una filiale della banca Intesa San Paolo, mentre il secondo piano è suddiviso in due unità abitative, una delle quali oggetto della presente perizia.

Il fabbricato è situato circa a 5 km dall'autostrada A4 Milano - Torino, ingresso Arluno e ad 11 Km dall'autostrada A8 Milano - Laghi, ingresso Legnano.

Per quanto riguarda i collegamenti con la linea ferroviaria, a 7 Km la Stazione FS di Parabiago (linea Milano - Varese - Domodossola) e a 8 Km la stazione FS Magenta (linea Milano - Novara)

Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento con cantina inserito in un edificio di due piani fuori terra più piano cantinato.

L'accesso al fabbricato avviene da cortile comune ad altre proprietà, da Piazza San Giorgio, per poi accedere ad un ulteriore cortile comune attraverso un altro cancello carraio e ad ingresso pedonale.

L'appartamento a piano primo è costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un balcone.

A piano interrato è presente la cantina.

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione.

Il posto auto scoperto è ubicato all'interno del cortile comune ed è individuato sulla pavimentazione del cortile in piastrelle rosse, con una riga bianca.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione del cortile è sufficiente

Caratteristiche descrittive dell'unità abitativa

Strutture verticali:	cemento armato (pilastri e travi) murature in laterizio <u>condizioni:</u> buone
Solai:	latero-cemento <u>condizioni:</u> buone
Pareti divisorie:	tavolati semplici in mattoni forati intonacati <u>condizioni:</u> buone
Rivestimento esterni:	intonaco per esterno e rivestimento in piastrelle <u>condizioni:</u> discrete
Infissi interni:	ante a battente in legno tipo tamburato <u>condizioni:</u> discrete
Infissi esterni	serramenti in legno vetro semplice <u>oscuramento:</u> tapparelle

	<u>condizioni:</u> buone
Plafoni	intonaco di finitura <u>condizioni:</u> buone
Rivestimento bagno	ceramica - altezza del rivestimento circa 1,80 - 2,00 m su tutti i lati <u>condizione:</u> buona
Rivestimento cucina	ceramica - altezza del rivestimento da 0,80 da terra a 2,00 solo angolo cottura <u>condizione:</u> buona
Pavimenti	gres porcellanato <u>condizioni:</u> buone
Balcone	soletta e parapetto in c.a con copertina in pietra <u>condizioni:</u> buone
Porta di ingresso	porta blindata <u>condizioni:</u> buone

Caratteristiche descrittive della cantina

Strutture verticali:	muratura portante in c.a. <u>condizioni:</u> discrete
Solai:	in latero- cemento <u>condizioni:</u> discrete
Pareti divisorie:	tavolati in laterizio intonacato <u>condizioni:</u> discrete
Rivestimento esterni:	intonaco rustico <u>condizioni:</u> discreti
Porta di ingresso	porta metallica <u>condizioni:</u> discrete

Il tutto come ampiamente visibile nel dossier fotografico (allegato 3)

Note del CTU: Per effettuare la descrizione e determinare la consistenza dell'immobile, l'Esperto ha utilizzato la planimetria catastale in scala 1.200 (allegato 4) che è stata verificata in quanto a misure e corrispondenza.

Quindi si dichiara che la planimetria catastale come allegata alla presente non corrisponde totalmente allo stato dei luoghi così come rilevato nel sopralluogo (di questo l'Esperto risponderà al punto 7).

Modalità di calcolo delle superfici commerciali per determinarne la consistenza

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Consistenza dell'immobile

La superficie lorda commerciale dell'immobile misurata graficamente sulla planimetria catastale e verificata durante il sopralluogo, compresi i muri perimetrali e le pertinenze accessorie, viene riassunta nella tabella sottostante.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
- Appartamento con cantina			
Vano	Sup. effettiva mq	Coefficiente	Sup. Raggiagliata mq
Appartamento con cantina	62,04	100%	62,04
Murature perimetrali esterni	10,02	100%	10,02
Murature perimetrali interne	3,23	50%	1,61
Balcone	6,08	25%	1,52
Cantina	12,04	25%	3,01
Totale superficie commerciale vendibile mq			78,20

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Posto auto scoperto			
Vano	Sup. effettiva mq	Coefficiente	Sup. Raggiagliata mq
Posto auto	11,00	25%	2,75
Totale superficie commerciale			2,75

PUNTO 4: *a riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i, con indicazioni - 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 al quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Stato di possesso dell'immobile:

Alla data del sopralluogo del 22/01/2013 l'immobile era **Libero.**

PUNTO 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 di 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)

Formalità vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

PUNTO 6: *A verificare l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

Formalità vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente:

Iscrizione contro :

- Iscrizione di Atto Giudiziario - Tribunale di Monza sez. Desio - Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo del 13/05/2010 Rep. 898 per la complessiva somma di € 64.000,00 di cui : € 46.987,31 di capitale, € 14.697,63 di interessi, € 2.315,06 di spese. Iscritto in data 15/09/2010 Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio provinciale di PAVIA - Rg 17279 Rp 4046 a favore di [REDACTED] SPA - sulla piena proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, indicato all'Unità negoziale n.1 dell'atto Giudiziario.

Nota del CTU

Tale Decreto Ingiuntivo comprende anche un'altro soggetto e un'altra unità negoziale, non oggetto della presente perizia di stima.

Iscrizione contro :

- Iscrizione di Atto Giudiziario - Tribunale Civile di Bologna - Ipoteca Giudiziale Decreto ingiuntivo del 06/10/2010 Rep. 6780 per la complessiva somma di € 190.000,00 di cui: €

140.328,91 di capitale, € 29.671,00 di interessi, € 20.000,00 di spese. Iscritto in data 21/10/2010 Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio provinciale di PAVIA - Rg 19608 Rp 4681 a favore di [REDACTED] SPA - sulla piena proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, indicato all'Unità Negoziabile n.1 dell'atto Giudiziario.

Nota del CTU

Tale Decreto Ingiuntivo comprende anche un'altro soggetto e un'altra unità negoziale, non oggetto della presente perizia di stima.

Trascrizione contro:

- Atto Giudiziario - Tribunale di Milano del 06/04/2011 Rep. 6403 - Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili - a favore di [REDACTED] SPA, trascritto in data 27/05/2011 Rg 6946 Rp. 5829 Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio provinciale di PAVIA relativamente al compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

Il tutto come da allegati (allegato 1)

Pendenze Condominiali.

L'amministratore del Condominio risulta essere lo Studio [REDACTED], Via [REDACTED], [REDACTED] (Mi), Tel. [REDACTED]

L'Esperto tramite collaboratore, inoltra e-mail all'Amministratore con domande specifiche in relazione alle pendenze gravanti sul bene di natura condominiale e specifiche pendenze relativamente all'immobile del Debitore esecutato.

L'Amministratore risponde alla e-mail inviando la seguente documentazione (allegato 10):

- Saldo spese di competenza [REDACTED] scadute al 31/12/2012

L'Amministratore inoltre sottolinea che non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Quindi il totale dovuto al Condominio alla data della perizia è di € 860,44

PUNTO 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 delle opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e relativi costi.*

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e dell'art. 46 del D.L.vo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima dal 1° settembre 1967.

Verifiche edilizie:

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casorezzo è stato possibile verificare che:

- la costruzione dell'intero complesso in cui è inserito l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casorezzo al n. pratica 16/61 in data 06/11/1961
- In data 22/06/1963 al n. pratica. 16/1961 è stata dichiarata la costruzione Abitabile.
- Con Concessione Edilizia del 22/04/1985 e (P.e. 2/85) e successiva variante del 05/10/1988 (P.e 10/88) è stato effettuato un frazionato in due dell'unica unità immobiliare presente a piano primo.
- Con comunicazione ricevuta al Comune di Casorezzo in data 26 marzo 2003, è stato effettuato un cambio d'uso da Uffici a residenza.
- In data 24/11/2003 è stata presentata D.I.A. per opere relative a: modifiche appartamento al piano primo e realizzazione di nuovo accesso pedonale.

La DIA è stata autorizzata ed è regolare; non è mai stata presentata la fine lavori ed il collaudo finale, ma da colloquio con responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Casorezzo, questo aspetto non va ad inficiare la regolarità delle opere.

La pratica è assentita a tutti gli effetti.

Il tutto come da allegato n. 9

Nota del CTU

Per quanto riguarda la corrispondenza tra autorizzazioni edilizie, scheda catastale e reale stato dei luoghi, l'esperto sottolinea la non totale conformità, ovvero:

Lo stato attuale dell'immobile così come verificato e rilevato dall'Esperto durante il sopralluogo, corrisponde alla pratica edilizia DIA del 21/11/2003, ma non è conforme alla scheda catastale con dichiarazione protocollo n. 000364265 del 03/04/2003, che riporta la situazione ante DIA.

Per una corretta conformità e corrispondenza tra scheda catastale, autorizzazioni edilizie e reale stato dei luoghi, sarà necessario redigere nuova scheda catastale con procedura Docfa da presentare presso l'Agenzia del Territorio.

I costi a ciò necessari che rimarranno a carico della procedura si possono così riassumere:

Aggiornamento scheda catastale	€	250,00
Diritti fissi catastali	€	50,00
Totale costi	€	300,00 + Iva e O.P.

PUNTO 8:

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

- a) *della certificazione energetica di cui al Decreto Legislativo 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;*
- b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Certificazione energetica e documentazione impianti

Durante il sopralluogo peritale in cui era presente la Proprietà Sig. [REDACTED], lo stesso ha dichiarato che la Certificazione Energetica dell'immobile non era mai stata prodotta.

Essendo tale documentazione necessaria per la procedura, in seguito a specifica Istanza del CTU al Giudice, per la redazione di tale documento l'Esperto si è avvalso di un professionista di fiducia che ha redatto la Certificazione Energetica dell'Immobile (allegato 8).

In riferimento alla documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione impianti di cui D.M. n. 37/2008 nulla è stato reperito.

PUNTO 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.

Criterio utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del Territorio di Milano - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2012 Semestre II, con riferimento specifico: Provincia Milano Comune Casorezzo, Fascia/zona

Centrale, Codice zona B, Micro zona catastale n.1, riferito ad abitazioni civili con destinazione residenziale;

- O.S.M.I. Borsa Immobiliare - "Rilevazione Prezzi degli immobili" - Il semestre 2012, con riferimento specifico alla macrozona di Casorezzo Zona Centro, Tipo Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) centro;
- Osservatorio immobiliare - Casorezzo

Si utilizza, quindi, la media matematica dei valori rilevati dalle fonti sopra descritte, alla quale si applicano dei coefficienti correttivi correlati ai seguenti parametri, che si configurano come un incremento o decremento percentuale, in riferimento a considerazioni legate all'esperienza dello scrivente:

- Morfologia del fabbricato
- Stato di manutenzione del fabbricato
- Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto
- Tipologie dei sistemi di collegamento infrastrutturale insistenti in prossimità e nell'intorno dell'area in cui si inserisce il fabbricato.

Determinazione dei valori per la stima dell'immobile

APPARTAMENTO CON CANTINA:

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia del Territorio	€ 1.200,00	€ 1.450,00	€ 1.325,00
O.S.M.I. Borsa Immobiliare	€ 1.150,00	€ 1.300,00	€ 1.225,00
Osservatorio Immobiliare	€ 2.000,00	€ 2.050,00	€ 2.025,00
VALORE DI STIMA APPARTAMENTO con cantina €/mq			€ 1.525,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI FABBRICATO	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	2
Stato di Manutenzione del fabbricato	1
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	15
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	3
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	21 %

POSTO AUTO:

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia del Territorio	€ 1.200,00	€ 1.450,00	€ 1.325,00
O.S.M.I. Borsa Immobiliare	€ 1.150,00	€ 1.300,00	€ 1.225,00
Osservatorio Immobiliare	€ 2.000,00	€ 2.050,00	€ 2.025,00

VALORE DI STIMA posto auto €/mq	€ 1.525,00
--	------------

COEFFICIENTI CORRETTIVI FABBRICATO	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione del fabbricato	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	15
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	3
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	18 %

Valore stimato dell'Appartamento con cantina LIBERO :

Unità immobiliare oggetto di perizia	Superficie convenzionale Vendibile [mq]	Valore di Stima Medio [€/mq]	Coefficiente Correttivo Globale [%]
U.I. situata in Piazza San Giorgio n.9 del Comune Casorezzo (Mi): foglio 6 part. 451 sub. 704	78,20	€ 1.525,00	21 %
Valore stimato dell'Appartamento con cantina LIBERO			€ 144.298,55

Valore stimato del posto auto scoperto LIBERO :

Unità immobiliare oggetto di perizia	Superficie convenzionale Vendibile [mq]	Valore di Stima Medio [€/mq]	Coefficiente Correttivo Globale [%]
U.I. situata in Piazza San Giorgio n.9 del Comune Casorezzo (Mi): foglio 6 part. 451 sub. 703	2,75	€ 1.525,00	18 %
Valore stimato del posto auto scoperto LIBERO			€ 4.948,62

Per rispondere in maniera esaustiva a quanto richiesto dal Giudice, l'esperto effettua la stima anche in riferimento all'immobile occupato ovvero:

Valore stimato dell'immobile OCCUPATO:

Unità immobiliare oggetto di perizia <u>Appartamento con cantina</u>	Valore stimato Immobile libero	COEFFICIENTE CORRETTIVO PERCHE' OCCUPATO %
	€ 144.298,55	- 20%
Valore stimato dell'immobile OCCUPATO		€ 115.438,84

Valore stimato dell'immobile OCCUPATO:

Unità immobiliare oggetto di perizia <u>Posto auto scoperto</u>	Valore stimato Immobile libero	COEFFICIENTE CORRETTIVO PERCHE' OCCUPATO %
	€ 4.948,62	- 20%
Valore stimato dell'immobile OCCUPATO	€ 3.958,89	

F) Allegati

Si allegano alla presente memoria tecnica le seguenti documentazioni:

- 1) Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, sequestri per immobile (appartamento con cantina)
 - Nota di Iscrizione - ipoteca Giudiziale - Tribunale Monza sez. Desio
 - Nota di Iscrizione - ipoteca Giudiziale - Tribunale Civile Bologna
 - Note di Trascrizione - Pignoramento
 - Elenco formalità, trascrizioni, iscrizioni, sequestri per immobile
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- 3) Dossier fotografico
- 4) Planimetria catastale
- 5) Ricevute di ritorno RR comunicazione inizio operazioni peritali - debitore esecutato e creditore precedente
- 6) Copia atto di provenienza + Nota di trascrizione
- 7) Visura storica catastale
- 8) Certificazione energetica dell'immobile
- 9) Atti Comune di Limbiate Ufficio tecnico - Nulla osta e Abitabilità
- 10) Corrispondenza e documentazione inviata dall'Amministratore Condominio.
- 11) Attestazione invio copia presente relazione a: creditori precedenti, Creditori intervenuti e debitore

Sottoscrivo la presente memoria ritenendo di aver correttamente ed esaurientemente esperito alle richieste che il Giudice mi ha formulato.

Arch. _____



The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat scribbled and overlaps a circular professional stamp. The stamp is from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. There are two black rectangular redactions over the stamp, one covering the name and another covering the registration number.