

Studio Tecnico di Progettazione e Perizie Edilizie
geometra **Filippo Galli**

20094 Corsico (MI) - via Milano 25
Tel. 02.45075339 - Fax 02.45075539
Mob. 338 8472286
geom.gallifilippo@yahoo.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dottor **Giuseppe Blumetti**

Procedura

RGE n. 2423/2009 (riunita con 2751/2012)

promossa da

Condominio di via Verrazzano 26 Milano

contro

e promossa da

Banco Popolare S.C.

contro

RELAZIONE
DI DESCRIZIONE TECNICA E STIMA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice

(limitato agli aspetti essenziali)

Dati catastali dell'immobile - pag. 12

Comune censuario di Milano, Foglio 150, mappale 477, sub 9,
via Privata Giovanni da Verrazzano n. 26, piano 2, zona censuaria
3, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, R.C. euro 334,41.

Diritto di proprietà

Procedura RGE 2423/2009 - pag. 12

contro [redacted] a di 4/5

Procedura RGE 2751/2012 - pag. 13

contro [redacted] a quota di 4/5

e contro [redacted] per la quota di 1/5

Stato d'occupazione - pag. 20

Libero

Valore di stima dell'immobile - pag. 22/23

euro 90.900,00

procedura RGE 2423/2009 (4/5) pari a 72.720,00

procedura RGE 2751/2012 (5/5) pari a 90.900,00

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
RGE n. 2423/2009 (riunita con 2751/2012)

Giudice dell'esecuzione: dottor Giuseppe Blumetti

Procedenti: Condominio di via Verrazzano 26 Milano
Banco Popolare S.C.

Debitori eseguiti:

~~_____~~
~~_____~~

Bene pignorato: unità immobiliare in Milano
via Giovanni Verrazzano n. 26

RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA

ESTIMA

Premessa

Nella procedura sopra identificata, il giudice dell'esecuzione, dottor Giuseppe Blumetti, con ordinanza del 23 novembre 2012, ha designato lo scrivente, geometra Filippo Galli, quale esperto della procedura.

Giuramento dell'esperto e incarico

Lo scrivente ha prestato giuramento nell'udienza del 9 gennaio 2013 ed ha ricevuto l'incarico di rispondere al quesito riportato nella pagina che segue.

Operazioni peritali

Al fine di assolvere l'incarico conferito, lo scrivente esperto, designato dall'Ill.mo Giudice, ha esaminato la documentazione versata in atti, ha esaminato e verificato la completezza e l'idoneità dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ha acquisito, in data 14 gennaio 2013, a seguito di richiesta inoltrata allo studio del Notaio Roberta Crestetto di Milano, copia del titolo di provenienza del bene (qui allegato **sub A**), perché non presente agli atti; inoltre, ha raccolto gli elementi di giudizio ritenuti utili.

Conformemente al mandato ricevuto, il sottoscritto esperto ha altresì provveduto, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, tutte spedite in data 17 gennaio 2013, a comunicare:

- sia ai debitori e comproprietari signor _____
_____ (raccomandate rispettivamente n. 14553217357-2 e n. 14577897583-8)
- sia ai creditori, Condominio Di Milano Via Verrazzano 26 (raccomandata n. 14577897584-9) e Banco Popolare S.C. (raccomandata n. 14577897582-7),

l'incarico ricevuto, nonché la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 28 gennaio 2013, alle ore 9.30, presso l'immobile pignorato, ossia in Milano, Via Verrazzano n. 26, con invito ai debitori e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

Sennonché il giorno sopra indicato per l'inizio delle operazioni peritali, all'ora indicata, lo scrivente si è recato in loco senza però poter accedere all'interno dell'unità immobiliare per l'assenza degli esecutati e si è pertanto limitato ad eseguire alcuni rilievi fotografici all'esterno.

Infruttuoso l'ulteriore tentativo di accesso all'ora di pranzo, lo scrivente ha provveduto a lasciare una comunicazione scritta nella cassetta della posta del debitore, con espressa richiesta di essere contattato telefonicamente con urgenza al fine di concordare un appuntamento per un nuovo sopralluogo e poter accedere all'immobile.

Allorquando, ormai decorso oltre un mese dall'invio delle lettere raccomandate, poiché monitorando presso il sito di Poste Italiane, risultava il continuo stato di giacenza delle raccomandate indirizzate ai debitori esecutati, lo scrivente aveva predisposto di avvertire il Giudice e i Creditori dell'impossibilità di accedere all'immobile, è pervenuta la telefonata del debitore signor [REDACTED] i quale, adducendo di essere stato assente da Milano, si dichiarava disponibile a consentire l'accesso all'immobile solo il 5 marzo 2013 ed è stato, quindi fissato l'incontro in loco per il giorno predetto, alle ore 17,30.

Al nuovo sopralluogo del 5 marzo il sottoscritto, alla presenza del signor [REDACTED] ha controllato lo stato dei luoghi ed ha eseguito rilievi anche fotografici, rilevando differenze della disposizione interna dei vani rispetto alla scheda catastale, come meglio detto più oltre, in questa relazione.

Ubicazione, descrizione ed identificazione del bene pignorato

Ubicazione

La proprietà immobiliare sottoposta a pignoramento si trova in Comune di Milano, via Giovanni Verrazzano n. 26; essa fa parte del Condominio precedente.

La via Verrazzano è posta tra via Padova e via Palmanova, a circa 3,3 km. da Piazzale Loreto.

La zona é munita di infrastrutture adeguate sufficienti, anche ospedaliere (ospedale San Raffaele), e della possibilità di fruire di fonti di approvvigionamento atte a soddisfare le primarie esigenze quotidiane nonché di spazi verdi (Parco Lambro).

Il collegamento con il resto della città è garantito dai servizi di trasporto pubblico quali la metropolitana, posta nelle immediate vicinanze (a circa 0,38 km.), e autobus.

Descrizione del bene

Parti comuni esterne

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano dello stabile condominiale sito in via Verrazzano n. 26, corpo interno, al quale si accede dalla via Verrazzano tramite l'androne dello stabile di via Verrazzano n. 26 A/B, indi attraverso il cortile comune. Il portone di accesso allo stabile di cui è parte quanto in oggetto è in alluminio a doppia anta color nero. Detto stabile, privo di ascensore, si sviluppa su tre piani oltre al piano terreno ove sono ubicati laboratori e magazzini. La finitura dei prospetti esterni è tinteggiata color rosa antico scuro con pilastri in cemento color crema. In generale le condizioni possono dirsi abbastanza buone con necessità di talune manutenzioni e riprese di tinteggiatura di manutenzione; le finestre alcune sono di legno e altre di alluminio, le tapparelle di PVC.

Parti comuni interne

Le finiture interne delle parti comuni richiedono anch'esse qualche intervento di manutenzione. Il vano scala al piano terra, dove è collocato il locale quadri elettrici, è costituito da una pavimentazione

in normale pietra; le pareti sono tinteggiate di color crema fino ad una altezza di circa cm. 170 per poi terminare fino al soffitto, compreso quest'ultimo, di color bianco; le scale hanno alzate e pedate in pietra tipo "Bianco Carrara" con ringhiera e corrimano in ferro; i corridoi comuni sono costituiti da una pavimentazione in pietra.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione costituito da soggiorno con angolo cottura a vista, bagno e camera con un piccolo balcone con affaccio sul cortile comune (come riportato nello schema planimetrico dello scrivente esperto, qui allegato 2).

Si accede al bilocale dal corridoio comune tramite un portoncino blindato in legno; le finiture delle pareti interne all'appartamento sono in gesso tinteggiato color bianco; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica cm. 30 x 30 di color rosa chiaro, escluso il bagno dove sono presenti piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 color rosa e un rivestimento, sempre in ceramica, color rosa tenue con decoro. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia di tipo comune; la porta di accesso alla camera è in legno e vetro, mentre il bagno è dotato di porta a soffietto in plastica; la portafinestra di accesso al terrazzino esterno dalla camera e le altre finestre sono in legno con vetro singolo; l'impianto di riscaldamento è centralizzato e la produzione di acqua calda sanitaria è fornita da scaldacqua a gas; i caloriferi sono alcuni in ghisa e altri in alluminio. L'impianto elettrico e gas della cucina sono funzionanti come il citofono e l'impianto TV.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni con tuttavia necessari interventi di manutenzione e di conservazione.

Consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ossia calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine con le altre u.i.u. al 50% ed il balcone al 25% (norma UNI),

risulta complessivamente di mq. 48,75.

Identificazione catastale e coerenze

Comune censuario di Milano, Foglio 150, mappale 477, sub. 9, via Privata Giovanni da Verrazzano n. 26, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, R.C. euro 334,41.

Coerenze dell'appartamento: a nord corridoio comune e appartamento di proprietà di terzi; a est proprietà di terzi; a sud affaccio su cortile comune; a ovest appartamento di proprietà di terzi.


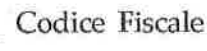

Pignoramento

Gli atti di pignoramento sono due, uno per ciascuna procedura e precisamente:

per la procedura R.G.E. 2423/2009

Atto di pignoramento immobiliare in data 10 settembre 2009 ad istanza e nell'interesse del Condominio di Milano via Verrazzano 26, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1, in data 14/1/2010 ai numeri 2017/1397

a favore del Condominio di Milano via Verrazzano 26 con sede in Milano, Codice Fiscale 80302800158, per il diritto di proprietà e per la quota di 4/5

contro /  Codice Fiscale 
 : il diritto di proprietà e per la quota di 4/5

per il recupero della somma di euro 2.475,00 oltre interessi e spese successive occorrente, come per legge.

Si precisa che la residua quota di 1/5 risulta di proprietà del signor [redacted] infra generalizzato;

per la procedura R.G.E. 2751/2012

Atto di pignoramento immobiliare in data 9 luglio 2012 del Banco Popolare Soc. Coop., trascritto all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 1 in data 2/8/2012 ai nn.41641/30499

a favore Banco Popolare Soc.C. – Piazza Nogara N. 2 – 37121 Verona con sede in Verona Codice Fiscale 03700430238, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

• sia contro [redacted] per il diritto di proprietà e per la quota di 4/5

• sia contro [redacted] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/5;

“atto di pignoramento immobiliare intimato il 09-11.07.2012 su istanza del Banco Popolare per il pagamento della somma di euro 164.046,28, oltre interessi al tasso convenzionale dal 01.07.2011 al saldo (...)”.

Entrambi i pignoramenti sono relativi all'unità immobiliare così descritta nelle due procedure:

“In Comune di Milano – Via G. da Verrazzano n. 26: appartamento sito al secondo piano (terzo fuori terra) composto da due locali e servizi censito nel Dipartimento del Territorio di Milano al foglio 150, map-pale 477, sub. 9, via Privata Giovanni da Verrazzano n. 26, piano 2, ca-

tegoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 334,41, in cessato catasto già distinto alla Sezione CR, Foglio 4, map-pale 2657, sub. 9, correttamente inserita nel sistema meccanografico del Catasto del Comune di Milano (coerenze da nord in senso orario: corridoio comune ed appartamento sub. 8, proprietà di terzi, cortile comune, appartamento sub. 10)".

Provenienza del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta pervenuta ai signori _____ per il diritto di proprietà e per la quota di 4/5 (80%) _____ il diritto di proprietà per la quota di 1/5 (20%) in virtù dell'atto di compravendita (recuperato dall'esperto e qui allegato **sub A**) in data 21 settembre 2006 n. 22298/11217 di repertorio a rogito del Notaio Roberta Crestetto di Milano, registrato a Milano 3, atti pubblici, in data 25 settembre 2006 al n. 12069 Serie 1T e trascritto a Milano 1 il 26 settembre 2006 ai numeri 80943/49028.

Altre formalità relative al bene pignorato vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base della documentazione versata in atti e delle ispezioni ipotecarie eseguite nel ventennio ed ancora dall'esame del fascicolo edilizio relativo allo stabile di cui è parte il bene immobile in questione, svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, non sono state riscontrate formalità, vincoli od oneri della natura indicata, con le precisazioni che seguono.

Dal fascicolo edilizio visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, risulta stipulata a favore del Comune di Milano

Convenzione di comunione di cortili con atto in data 5 luglio 1967 a ministero Notaio Enrico Masini.

Si allega alla presente (doc. 3) la situazione contabile condominiale al 14/2/2013 fornita dall'amministratore del condominio "Ferraro Amministrazioni S.S." di Milano, via Mario Pieri 2, relativamente alla posizione degli esecutati, portante un totale di euro 9.354,00 di cui rate scadute, alla data sopra indicata, per euro 7.573,00.

Nonostante ripetute richieste fatte all'amministratore del condominio al fine di avere per completezza la copia del regolamento e delle tabelle millesimali riferite al fabbricato condominiale, di cui è parte quanto in oggetto, denominato "Corpo Interno", è stata fornita al sottoscritto esperto la sola copia del regolamento di condominio relativo allo stabile di Milano Via G. da Verrazzano n. 26 A/B, senza alcuna conferma che il medesimo si riferisca anche allo stabile di Milano Via Verrazzano n. 26 "Corpo Interno", di cui è parte l'unità immobiliare pignorata.

Gli esecutati in sede di atto pubblico di compravendita (allegato **sub A**) hanno entrambi rispettivamente dichiarato di essere coniugati "con una cittadina egiziana e che ai sensi del disposto degli artt. 29 e 30 della legge 31 maggio 1995 n. 218, la legge regolatrice dei rapporti patrimoniali tra coniugi è quella egiziana (legge nazionale comune), che prevede la separazione dei beni".

Dai certificati contestuali richiesti dallo scrivente esperto all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Milano (allegato 4) il signor ██████████ risulta effettivamente coniugato, anche se non è stato possibile ottenere una copia dell'estratto

dell'atto di matrimonio in quanto contratto all'estero e non trascritto, mentre nulla è indicato circa lo stato civile del signor _____

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

A tutto il 12 marzo 2013, data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente presso la competente Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato 5), quanto pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ipoteca volontaria iscritta in data 26/9/2006 ai nn. 80944/16878

a favore Banca Popolare di Novara SpA. con sede in Novara, domicilio ipotecario eletto Milano, via Santa Margherita n. 3, Codice fiscale 01848410039 per il diritto di proprietà e per la quota 1/1

sia contro _____

_____ per il diritto di proprietà e per la quota di 4/5 (80%)

sia contro _____

_____ gito (EE) Codice Fiscale _____ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/5 (20%)

per la complessiva somma di euro 290.000,00, di cui euro 145.000,00 per capitale, in forza di atto di atto di mutuo in data 21/9/2006 n. 22299/11218 di repertorio a rogito Notaio Roberta Crestetto di Milano;

pignoramento trascritto in data 14/1/2010 ai nn. 2017/1397

a favore del Condominio di Milano via Verrazzano 26, con sede in Milano, Codice fiscale 80302800158, per il diritto di proprietà e per la quota di 4/5

contro _____

_____ per il diritto di proprietà e per la quota di 4/5 per il recupero della somma di euro 2.475,00 oltre interessi e spese successive occorrente, come per legge.

pignoramento trascritto in data 2/8/2012 ai nn. 41641/30499

a favore Banco Popolare S.C. – piazza Nogara n. 2 – 37121 Verona, con sede in Verona Codice Fiscale 03700430238, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

sia contro _____

_____ per il diritto di proprietà e per la quota di 4/5 sia contro _____

_____ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/5

intimato il 09-11.07.2012 su istanza di Banco Popolare per il pagamento della somma di euro 164.046,28, oltre interessi al tasso convenzionale dal 01.07.2011 al saldo (...).

Costi di cancellazione

Per ciascuna domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (pignoramento), i costi sono:

Imposta ipotecaria	€	168,00
Tassa Ipotecaria	€	35,00
Imposta di Bollo	€	59,00

Per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973

Tassa Ipotecaria	€	35,00
------------------	---	-------

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, il quale, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 450,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e ad euro 600,00/800,00 per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria.

Licenza di costruzione
Regolarità edilizia, urbanistica, catastale, abitabilità
Legge 28 febbraio 1985 n. 47

Qui di seguito si forniscono le notizie acquisite.

In base all'indagine svolta presso il Comune di Milano, la costruzione della casa di civile abitazione di cui fa parte l'unità immobiliare in questione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Il succitato Comune ha rilasciato le seguenti licenze di abitabilità (allegato 6), richieste e consegnate dal Condominio, stante l'inerzia del Comune alla richiesta prontamente presentata il 30/01/2013.

- n. 684 in data 11 luglio 1960 Atti N. 245664 P.G. e N. 50356 E.P. / 1959 a decorrere dal 24 maggio 1960, riguardante lo stabile in Milano al n. 26 di Via Verrazzano

- n. 239 in data 10 aprile 1968 Atti N. 243140 P.G. e N. 28566 E.P. / 1967 a decorrere dal 5 giugno 1964, riguardante lo stabile in Milano al n. 26 di Via Verrazzano (interno).

Si precisa che in sede di atto di compravendita (allegato **sub A**) la parte venditrice degli attuali esecutati aveva prestato espressa garanzia circa la sussistenza della regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto.

La scheda catastale (allegato 7) non risulta però conforme allo stato di fatto (cfr. allegato 2); risulta, infatti, aperto in modo più logico e fun-

zionale in un locale unico il vano soggiorno e cucina (a vista) demolendo la parete di divisione con l'ingresso e i divisori di formazione del cucinotto. Tale modifica, soggetta ad autorizzazione edilizia, non risulta autorizzata, e pertanto richiede una sanatoria ai sensi dell'art. 33 legge regionale 12/2005, che comporta una sanzione amministrativa di euro 516,00, oltre gli oneri professionali di circa euro 900/950,00 compreso DOFCA per l'aggiornamento della scheda catastale.

Certificazione energetica - documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

Al fine di verificare la sussistenza, relativamente all'unità immobiliare pignorata, dell'attestato di certificazione energetica (ACE) lo scrivente esperto ha provveduto a svolgere un'indagine presso il portale dell'Ente certificatore (CENED), indagine dalla quale è emerso che quanto in oggetto, unitamente ad altre unità immobiliari dello stabile, è dotato di ACE "condominiale" (riguardante più unità immobiliari dell'edificio di cui quanto pignorato è parte) registrato il 22 febbraio 2010, protocollo n. 15146-002975/10 e protocollato presso il Comune di Milano in data 25/2/2010, PG 154427/2010.

Lo scrivente ha provveduto, quindi, a fare richiesta, indi a ritirare presso l'amministrazione del Condominio la copia certificata conforme del detto attestato (allegato 8), relativamente al quale non sono decorsi 10 anni dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico e relativamente al quale l'amministrazione di condominio ha dichiarato non essersi verificate cause determinative della decadenza dell'idoneità dell'attestato medesimo.

Non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008.

Si evidenzia che in sede dell'atto notarile pubblico di compravendita (allegato **sub A**) la parte venditrice degli attuali esecutati aveva garantito la conformità degli impianti in riferimento alle disposizioni della legge 5/3/1990 n. 46.

Stato d'occupazione

La proprietà immobiliare assoggettata a pignoramento non risulta affittata; il debitore esecutato, signor _____ lichiara-
to che la stessa risulta abitata da propri parenti senza alcun contratto di affitto, pertanto la stima considera l'unità « libera ».

Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

Per completezza, preliminarmente alla determinazione del valore si forniscono le precisazioni che seguono.

Considerazioni sul mercato immobiliare

Negli ultimi anni i prezzi del residenziale sono sensibilmente scesi, in parte per una flessione effettiva dei valori di vendita, in parte «a sconto» pur di riuscire a concludere la trattativa.

L'andamento del mercato per quanto riguarda il mercato immobiliare abitativo, nel 2012, secondo la FIAP (federazione degli agenti immobiliari), ha visto un sensibile calo dei prezzi e ancora maggiore delle compravendite.

Che ultimamente continui il calo del mercato immobiliare in I-

talia ed appaia caratterizzato da una «stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista», è anche evidenziato, in particolare, da una nota dell'Ufficio Statistiche e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio.

Un po' di luce, secondo gli agenti immobiliari, arriverà nel secondo semestre 2013, ma «a condizione che siano stati avviati processi di ammodernamento strutturale di tutta la politica economica e fiscale sull'immobiliare».

Resta tuttavia fermo che il "mattone" ha sempre garantito in Italia una "tenuta" superiore rispetto ad altre forme di investimento.

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del *valore ragionevole di mercato* dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

Ai fini della presente stima l'accezione «*valore ragionevole di mercato*» è definito come l'equo prezzo di scambio fra due parti, in contanti od altro mezzo equivalente, ipotizzato all'atto della compravendita, che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare ed un venditore ad accettare, se la proprietà fosse offerta in vendita sul mercato aperto, per un adeguato periodo di tempo, così com'è, senza procedimenti di trasformazione, supponendo che tanto il compratore, quanto il venditore possiedano sufficienti informazioni e non siano pressati dalla necessità di agire.

Criterio di valutazione

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, data l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale e varie possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine appositamente svolta in zona, sebbene il valore di una proprietà immobiliare, seguendo il criterio della dottrina prevalente, possa essere determinato con un singolo metodo di valutazione o con una combinazione mediata di più metodi, è stato qui adottato il «metodo dei dati di mercato», principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analoga sintesi delle caratteristiche di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona.

Metodo ritenuto dalla dottrina sufficientemente attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.

Valore di stima dell'immobile

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato alla stima di un valore medio di €/mq. 1.865,00 e quindi alla stima dell'unità immobiliare, *ad uso civile abitazione costituita da soggiorno con*

*angolo cottura a vista, bagno e camera con un piccolo balcone con affaccio su cortile comune, compresa nel prezzo la corrispondente quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa di cui fa parte la porzione in esame, pari (48,75*1.865), arrotondato in difetto, a*

euro 90.900,00 (novantamilanovecento/00)

Ne consegue che per la procedura RGE 2423/2009 con pignoramento a _____ con quota di proprietà 4/5, l'importo è pari a euro **72.720,00**, mentre per la procedura RGE 2751/2012 con pignoramento a _____ con quota di proprietà 4/5 e a _____ per la restante quota di 1/5, l'importo è pari a euro **90.900,00**.

Data effettiva di riferimento della stima

Il valore è stato stimato alla data "marzo 2013", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato e quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

Fonti

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi di parametri di riferimento attinti dal mercato immobiliare e sulla comparazione delle informazioni avute da:

- Nomisma - Osservatorio del mercato immobiliare AICI;
 - Borsa immobiliare presso la Camera di Commercio di Milano
- e dalle indicazioni di agenzie immobiliari della zona.

Allegati

- doc. 1 (sub A) copia atto di provenienza del bene;
- doc. 2 schema planimetrico dell'esperto;
- doc. 3 situazione contabile condominiale al 14/2/2013;

- doc. 4 certificati contestuali degli esecutati;
- doc. 5 ispezioni ipotecarie;
- doc. 6 licenze di abitabilità, tramite il Condominio;
- doc. 7 planimetria e visura catastali ed estratto di mappa;
- doc. 8 copia conforme dell'Attestato di Certificazione Energetica;
- doc. 9 elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni;
- doc. 10 descrizione del bene con dati catastale e coerenze;
- doc. 11 fotografie esterne ed interne dell'immobile;
- doc. 12 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione ai creditori procedenti e ai debitori.

Il presente rapporto è costituito da 24 pagine, più i su indicati allegati.

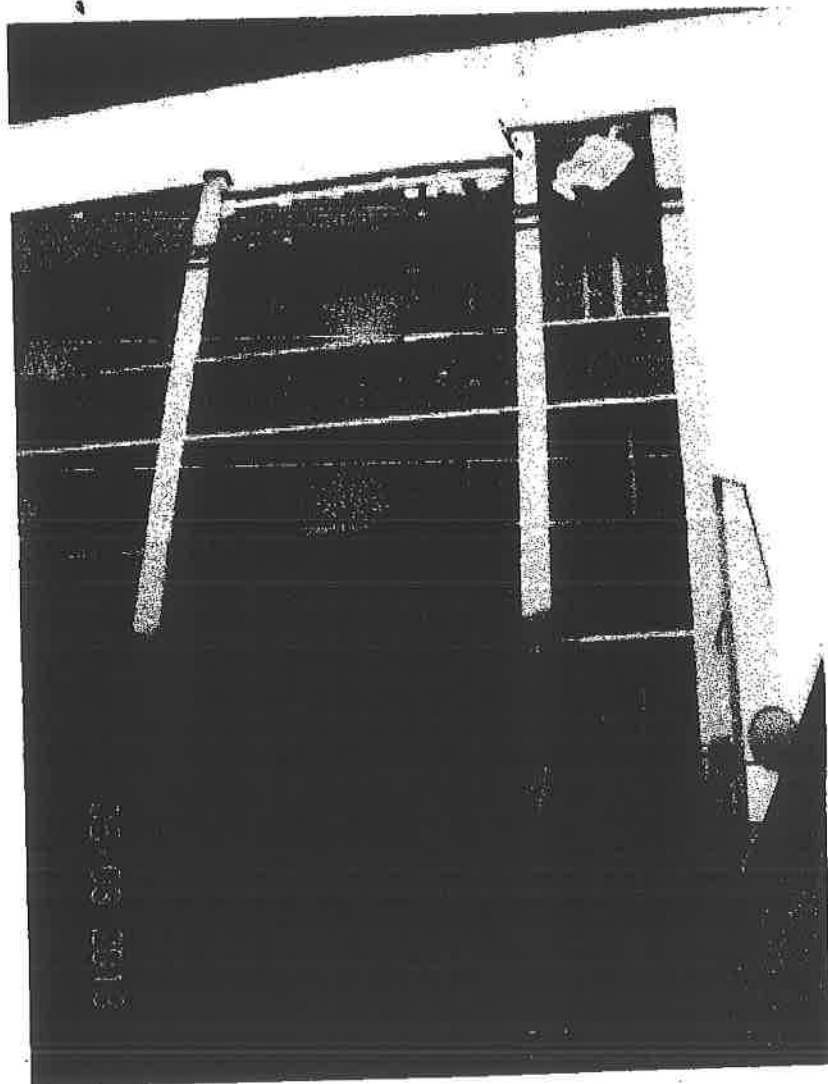
Si restituisce la documentazione ritirata.

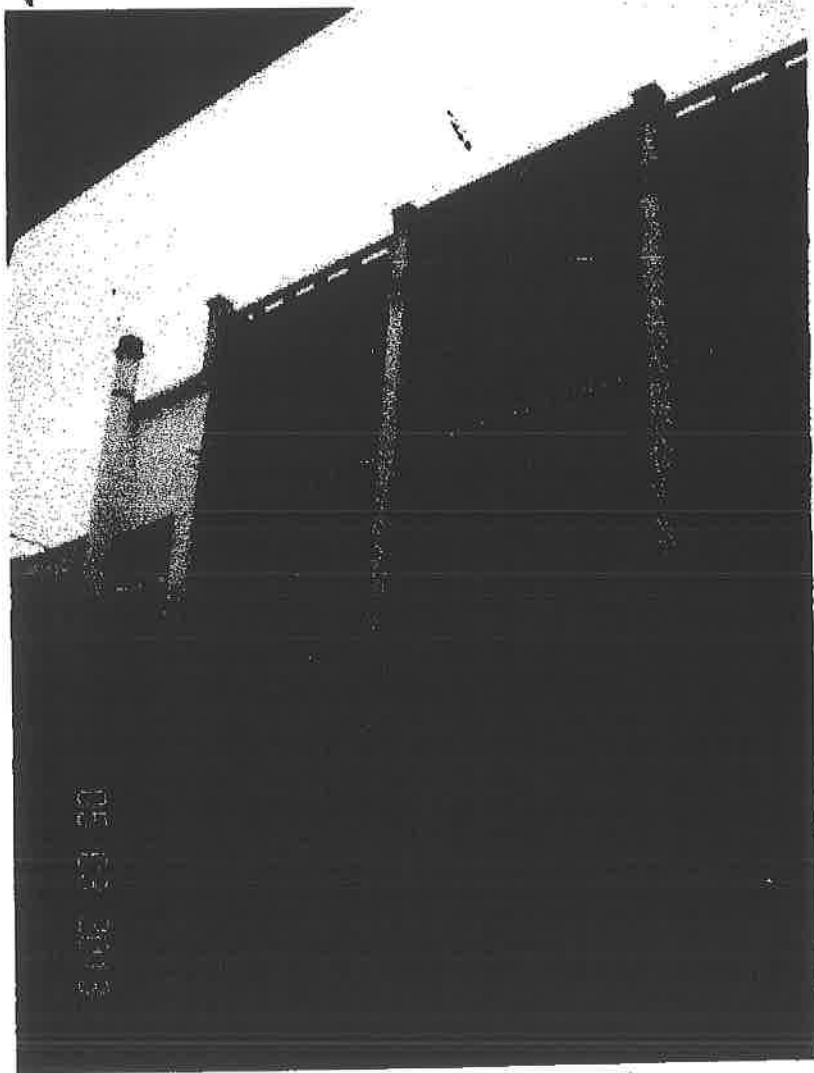
Terminato di scrivere
in Corsico Milano, 14 marzo 2013.

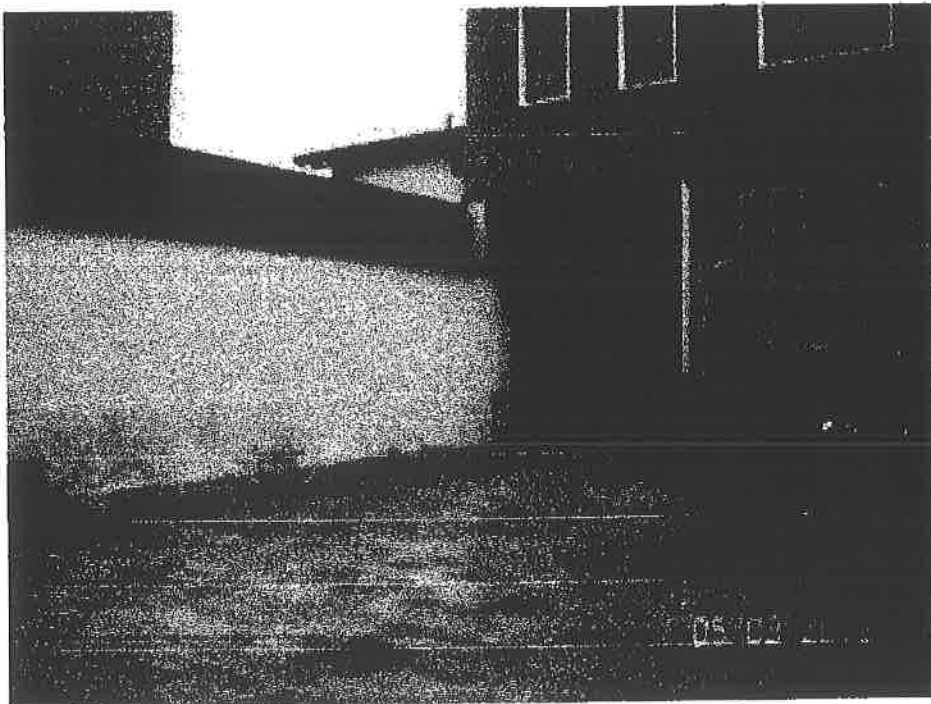
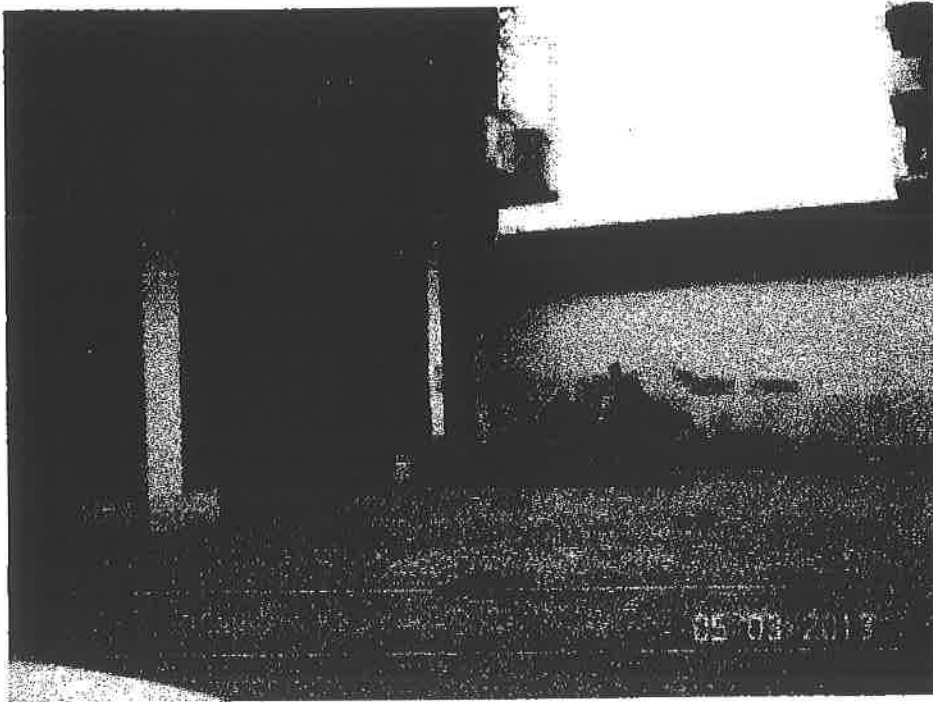
L'esperto designato dal G.E.
Geom. Filippo Galli



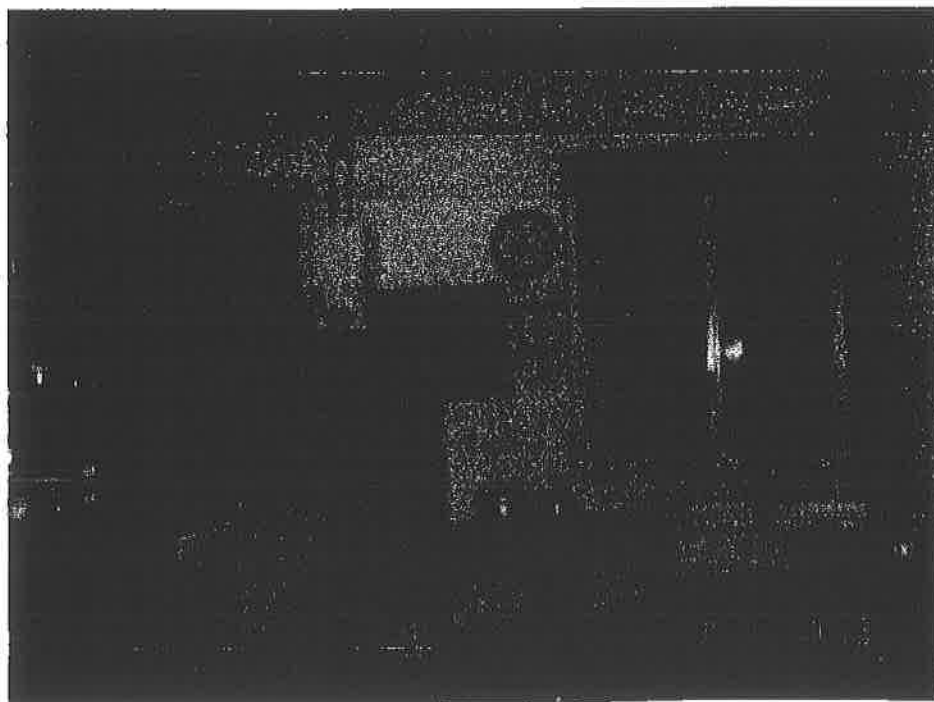
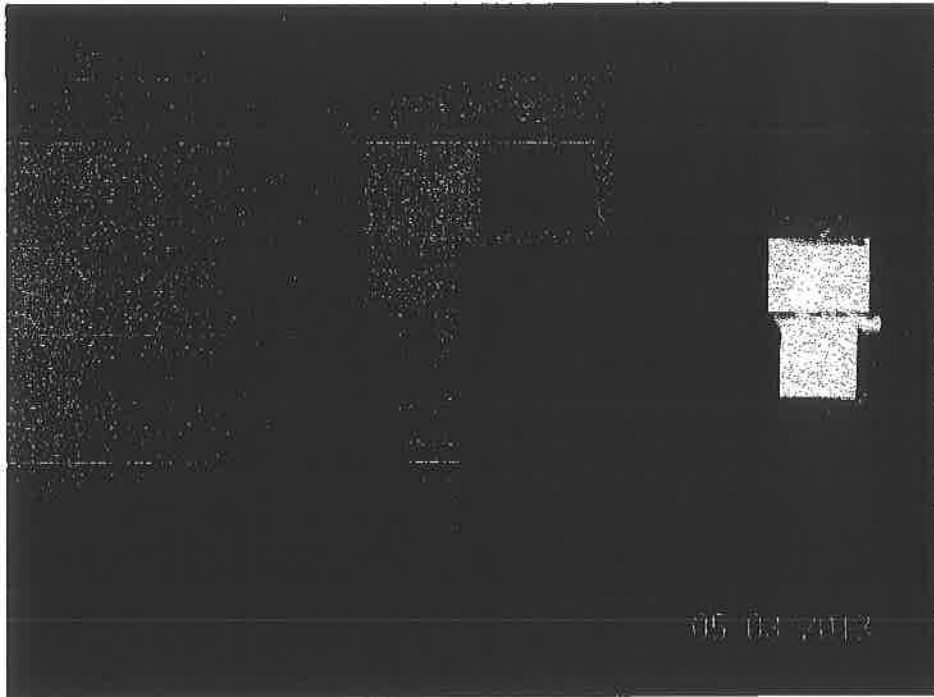
FOTOGRAFIE ESTERNE

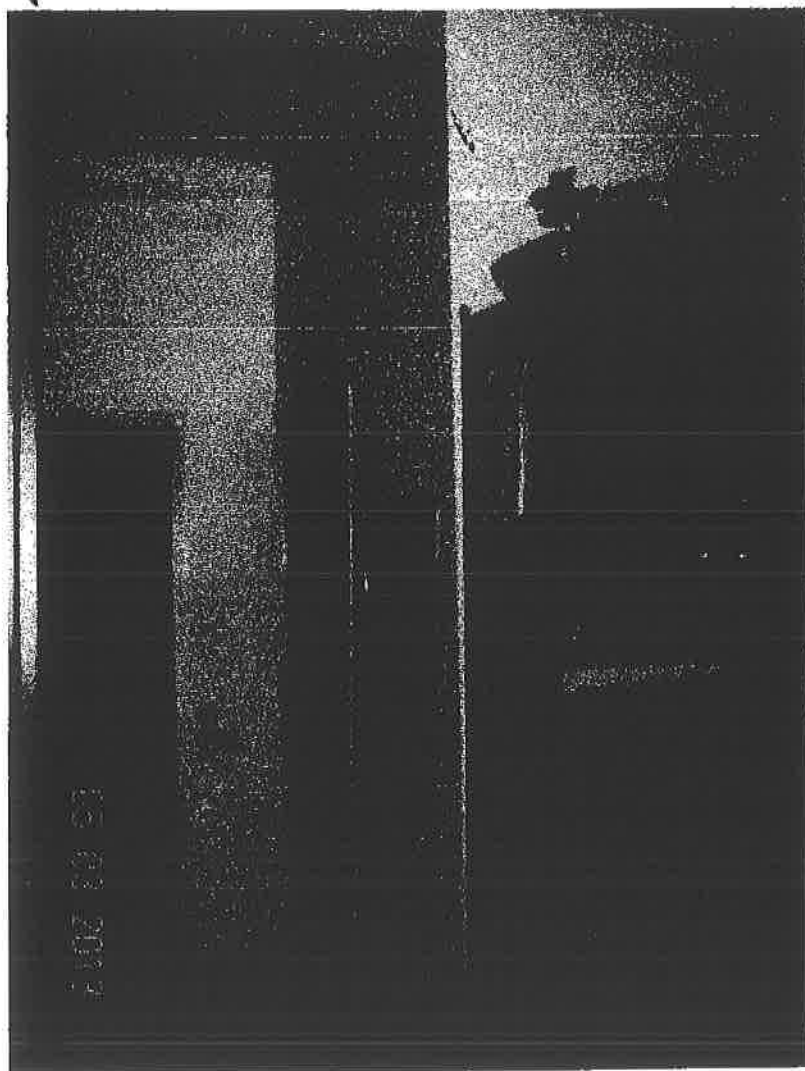


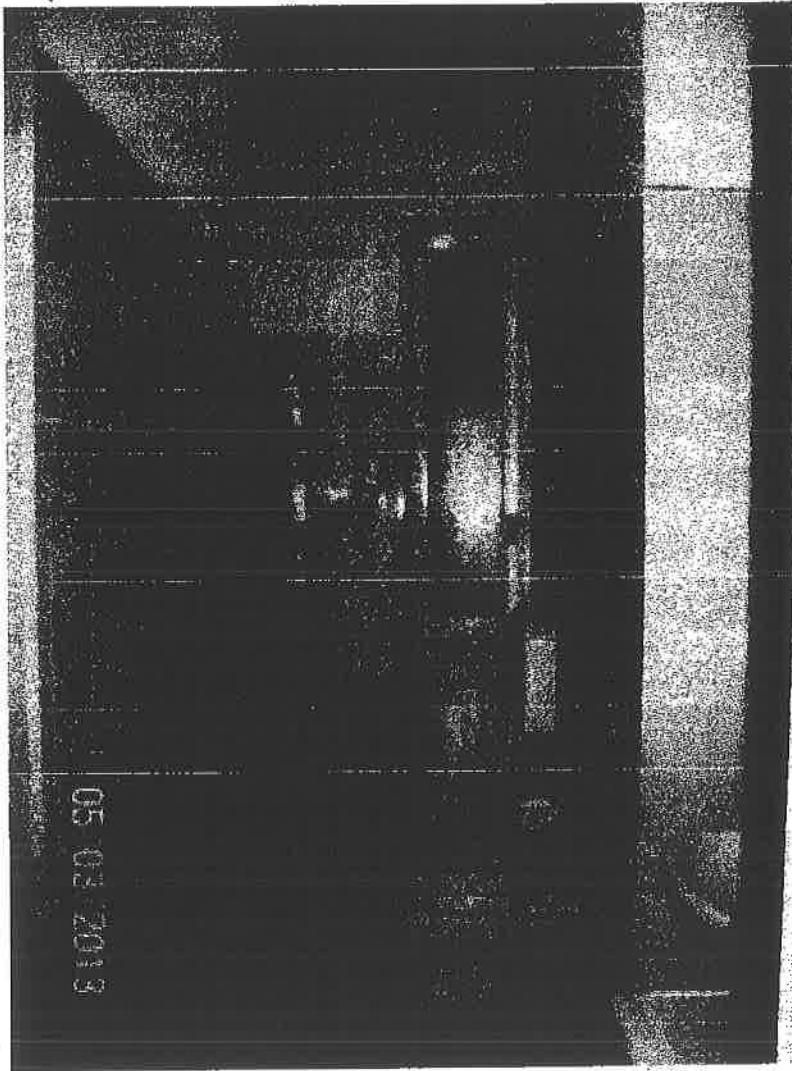




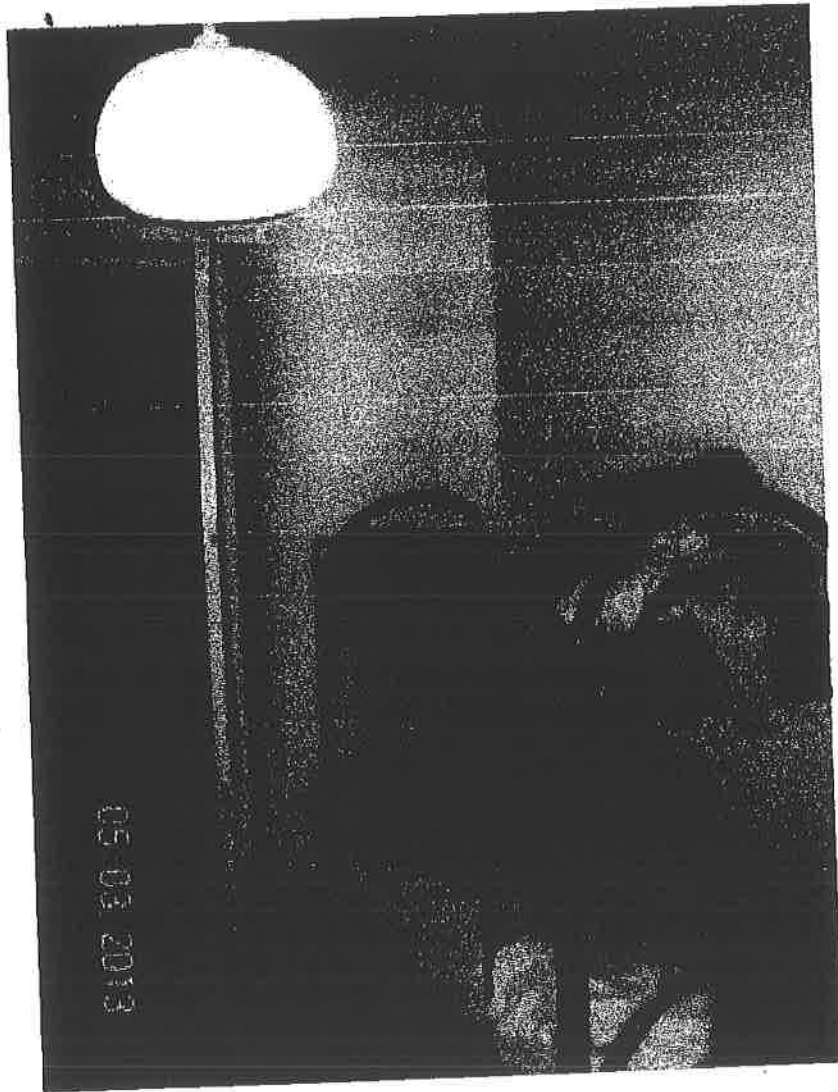
FOTOGRAFIE INTERNE











**DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE
CATASTALE E COERENZE**

Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano dello stabile condominiale sito in via Verrazzano n. 26, corpo interno, costituito da soggiorno con angolo cottura a vista, bagno e camera con un piccolo balcone con affaccio su cortile comune.

Identificazione catastale e coerenze

Comune censuario di Milano, Foglio 150, mappale 477, sub. 9, via Privata Giovanni da Verrazzano n. 26, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, R.C. euro 334,41.

Coerenze dell'appartamento: a nord corridoio comune e appartamento di proprietà di terzi; a est proprietà di terzi; a sud affaccio su cortile comune; a ovest appartamento di proprietà di terzi.



Unione Europea



Regione Lombardia

LOGO comune n.d. Comune di Milano

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome -
Ragione sociale **CONDOMINIO VIA VERRAZZANO 26 INTERNO**
Indirizzo **Via Verrazzano**
N. civico **26**
Comune **Milano**
Provincia **Milano**
C.A.P. **20132**
Codice fiscale / Partita IVA **80302800158**
Telefono **0227200159**

Catasto energetico

Numero di protocollo **15146 - 002975 / 10**
Registrato il **22/02/2010**
Valido fino al **22/02/2020**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **PAOLO MOCCHETTI**
Numero di accreditamento **1910**

Dati catastali

Sezione	Foglio	150	Particella	477	Categoria catastale
Subaltemi da 2	a 9	da 12	a 16	da a	da a
19					

Dati edificio

Provincia **Milano**
Comune **MILANO**
Indirizzo **Via Verrazzano 26**
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
Gradi giorno **2404 [GG]**
Categoria dell'edificio **E.1(1)**
Anno di costruzione **1946-1960**
Superficie utile **539.94 [m²]**
Superficie disperdente (S) **1038.54 [m²]**
Volume lordo riscaldato (V) **2212.7 [m³]**
Rapporto SN: **0.47 [m²]**
Progettista architettonico **N.D.**
Progettista impianto termico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

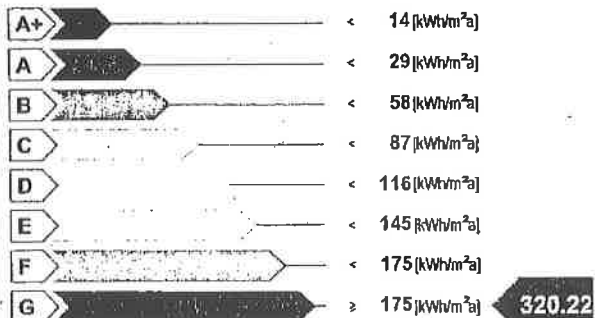
Mappa



Classe energetica - EP

Zona climatica **E**

Basso fabbisogno

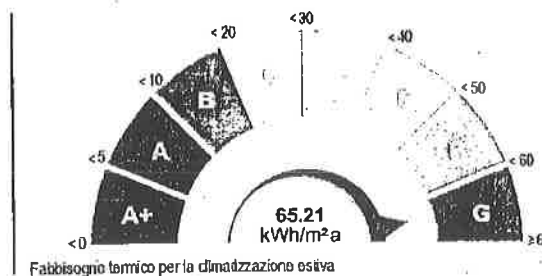


Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale:

320.22
kWh/m²a
61.08 [kWh/m²a]

Prestazione raffrescamento - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



63.96 [kg/m²a]

1514600 297510

valido fino al 22/02/2020

CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Unione Europea



Regione Lombardia

LOGO comune n.d. Comune di Milano

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	184.73 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_C	65.21 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_W	22.51 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione Invernale EP_H	320.22 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_W	819.86 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gH,gr}$	58[%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,gr}$	3[%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gH+W,gr}$	18[%]
Totale per usi termici EP_T	1140.09 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	75.54		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			X

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _n [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2,ed} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adequamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Tipi apparecchio: N.14 Bollitore elettrico ad accumulo.

Timbro e firma

Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale VIII/5018 e s.m.

COMUNE DI MILANO
SPORT. UNICO EDILIZI
G 154427/2010
10CCHETTI PAOLO
del 25/02/2010
S) UCREDIL
5/02/2010



Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore, dello stesso valore di ricavuto del catasto energetico.

all'Organismo regionale di accreditamento e



CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 22/02/2020

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1960, N. 652)

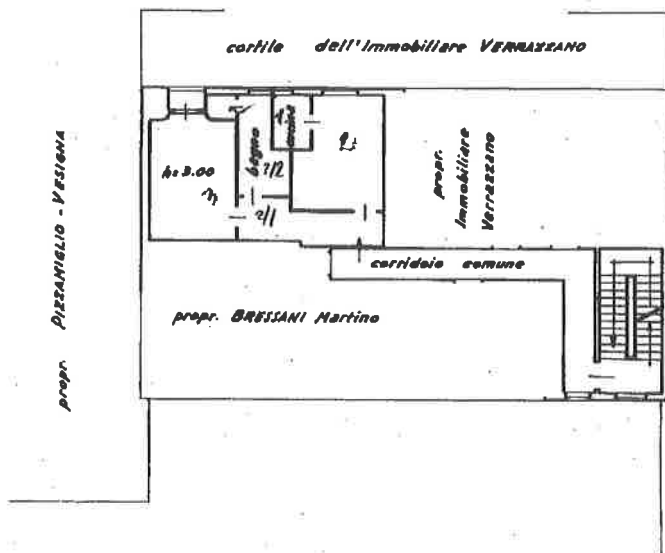
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO** Via **Verrazzano, 26**

Ditta **VECCHIO Martino nato a Pavia il 24-12-1931**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

Scheda N. **0** / 1722019

P. 2°



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

21 APR 1967

15



Compilata dal **Geom. Luigi NADDEO**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Via **Marciano 5 - Milano - tel. 710.634**

Iscritto all'Albo dei **geometri**

della Provincia di **Milano**

DATA **15 APR 1967**

Firma:



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2013

Data: 14/01/2013 - Ora: 10.39.57

Visura n.: MI0016827 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 150 Particella: 477 Sub.: 9

INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 20/100
2	(1) Proprieta' per 80/100

Unità immobiliare dal 20/06/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	150	477	9	3	A/3	2	3,5 vani		Euro 334,41	(ALTRE) del 21/04/1967 n. 2784. 1/1967 in atti dal 20/06/2006 (protocollo n. MI0404013) COSTITUZIONE
Indirizzo: VIA PRIVATA GIOVANNI DA VERRAZZANO n. 26 piano: 2;											
Notifica: MI0394824/2011											
Partita: Mod.58											

Situazione degli intestati dal 21/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 20/100
2			(1) Proprieta' per 80/100
DATI DERIVANTI DA			
IS (DOCUMENTO (ALTO PUBBLICO) del 21/09/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 49028. 1/2006 in atti dal 20/06/2006 Repertorio n.: 22298 Rogante: CRESTETTO ROBERTA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 29/12/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 21/09/2006
DATI DERIVANTI DA			
IS (DOCUMENTO (ALTO PUBBLICO) del 29/12/1978 Voltura n. 65841. 1/2006 in atti dal 19/09/2006 Repertorio n.: 190776 Rogante: DE MAGISTRIS Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 973 del 16/01/1979 DONAZIONE			

Situazione degli intestati dal 21/04/1967

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/12/1978
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/12/1978

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria