

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 2729/2016

ON. GIUDICE DELL' ESECUZIONE
Dott. M. PISCOPO

ELABORATO PERITALE

Abitazione in: Via Aquileia, 12/A – Comune di Baranzate (MI)

FOGLIO 67 / P.LLA 116 / SUB 19

IMMOBILE Occupato da Debitore – LIBERO al Decreto di Trasferimento

VALORE Abitazione LIBERA: € 36.900,00



INDICE

Introduzione	pag. 2
Perizia di stima	pag. 6
Identificazione del bene con coerenze e confini	pag. 7
Estremi atto di pignoramento	pag. 8
Estremi atto di provenienza	pag. 8
Descrizione del bene	pag. 9
Esistenza contratti	pag. 11
Formalità a carico	pag. 12
Trascrizioni	pag. 13
Regolarità Edilizia ed Urbanistica	pag. 15
Certificazione Energetica ed installazione impianti	pag. 16
Valore immobile	pag. 17
Elenco Allegati	pag. 19

- pag. 1



INTRODUZIONE

La sottoscritta arch. Valentina Pirone, nata a Napoli il 21/03/1974, con studio in Milano, Via A. Aleardi n. 17, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il numero 17839 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano con il numero 11939, in data 24/04/2017 veniva nominata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano Dott. PISCOPO come Esperto nella procedura esecutiva immobiliare recante n. **R.G.E. 2729/2016**

riceveva l'assegnazione dei seguenti quesiti:

“PROVVEDA l'esperto, ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito per il debitore ed i comproprietari a consentire la visita dell'immobile:

*1. ad acquisire, se non prodotta, **copia del titolo di provenienza** in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e dopo essersi comunque recato sui luoghi, richiedendo la nomina di un custode;*

2. a identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione dei confini e dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una quota di esso (indicando in tal caso 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 ereditari non trascritti;

3. a fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, del/i bene/i e del



relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno sia, soprattutto, all'interno;

4. a riferire sullo stato occupativo del/i bene/i pignorati, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto 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, **anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate;**

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:

- **domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento/i e dalle ipoteche;**
- **atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
- **convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio);**
- **altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- **qualora si tratti di immobile in condominio, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima**, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;**



6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita;

7. a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi; ove risultino opere abusive, si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e del d.l.vo n. 380/2001 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 e all'articolo 46 del D.L.vo n. 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, **da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali**; dichiarare, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. a fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192 del 19/8/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37;



9. Ad indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato e, nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota ed a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell'art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazioni del codice civile;

10. ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) le fotografie esterne ed interne del/i bene/i, la relativa planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite o comunque disponibili;

b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1;

Provveda almeno 30 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione in Cancelleria e ad inviarne copia ai creditori e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici pubblici competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento al titolo di provenienza, ai titoli abilitativi edilizi, a certificati e planimetrie catastali, ai contratti di locazione o di affitto registrati. Se le parti formulino note alla relazione inviandone, almeno 15 giorni prima dell'udienza, copia all'esperto, questo dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari."

In via telematica accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.



PERIZIA DI STIMA

Esaminati gli atti del procedimento, l'esperto ritiene che la documentazione depositata dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa risponda a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c. .

L'esperto ha provato ad informare, tramite comunicazione scritta effettuata a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, ed al creditore procedente, dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore proprietario di consentire la visita dell'immobile. La raccomandata inviata al debitore è però ritornata al mittente per compiuta giacenza (*Allegato n. 1*).

L'esperto, effettuate le dovute ricerche presso:

- Agenzia del Territorio di Milano 2,
 - Conservatoria dei RR.II. di Milano 2,
 - Agenzia delle Entrate di Milano 2 – UT2,
 - Edilizia Privata - Comune di Baranzate (MI),
 - studio notaio Valerio TACCHINI,

ritiene di potere rispondere ai quesiti posti.

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

"1. ad acquisire, se non prodotta, copia del titolo di provenienza in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e dopo essersi comunque recato sui luoghi, richiedendo la nomina di un custode;"

Risposta al 1° Quesito

L'esperto ha provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza del bene oggetto del



presente procedimento (*Allegato n. 2*).

Il giorno 20/06/2017 l'esperto accedeva all'immobile e dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Aquileia n. 12/a – Baranzate (MI), in quest'occasione procedeva al sopralluogo dell'abitazione, svolgendo il rilievo sia metrico che fotografico ritenuto necessario.

2° Quesito

"2. a identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione dei confini e dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una quota di esso (indicando in tal caso 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 ereditari non trascritti;"

Risposta al 2° quesito

Identificazione del bene (*Allegato n. 3*)

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Baranzate (MI) – Via Aquileia n. 12/a, ubicata al piano secondo; essa risulta attualmente censita presso il Catasto Edilizio Urbano come segue:

Comune di: BARANZATE

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 67

PARTICELLA: 116

SUB: 19

ZONA CENS.: -

CATEGORIA: A/3

CLASSE: 2

CONSISTENZA: 3 VANI

SUPERFICIE CATASTALE: Totale 54 mq, escluse aree scop. 50 mq

RENDITA CATASTALE: Euro 216,91

INDIRIZZO: VIA AQUILEIA N. 12/A; Piano 2.



Coerenze e confini dell'abitazione, posta al Piano Secondo

a Nord: cortile comune;
a Est: cortile comune;
a Sud: corridoio comune;
a Ovest: altra proprietà.

Osservazioni: nessuna.

Atto di pignoramento

Atto giudiziario del Tribunale di Milano del 03/12/2016,

- Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/01/2017.

- gravante sull'intera quota di:

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1)

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Bollate – Via Aquileia n. 12/a, piano 2, censita al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 67, P.lla 116, Sub 19.

Osservazioni: L'immobile, in seguito ad una variazione territoriale, è passato dal Comune di Bollate a quello di Baranzate.

Atto di provenienza

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere stato acquistato

- pag. 8

TEL.: 02 36 59 50 84 PORT.: 339 544 83 22
PEC: pirone.17839@oamilano.it - arch.pirone@gmail.com



in forza della Compravendita per notaio Valerio TACCHINI del 27/07/2005 rep. n. 50223, racc. 5127, registrato a Milano 1 il 01/08/2005 al n. 11805 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 05/08/2005 ai nn. reg. gen. 125389 e reg. part. 65244 (*Allegato n.2*).

Acquisti ereditari non trascritti: nessuno.

3° Quesito

"3. a fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, del/i bene/i e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno sia, soprattutto, all'interno;"

Risposta al 3° quesito

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Baranzate, nella provincia a nord di Milano ad una distanza di circa 15 km dal centro del capoluogo lombardo.

La zona è periferica, mista, con traffico sostenuto e parcheggi sufficienti.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Principali collegamenti pubblici: a circa 500 m linea autobus n. 560.

Descrizione del fabbricato (*vedi Allegato n.4 – Rilievo Fotografico*)

L'immobile fa parte di un esteso complesso di edilizia economica e popolare ubicato nel comune di Baranzate (Bollate all'epoca della costruzione), realizzato tra il 1963 ed il 1966, composto da dodici piani fuori terra.

L'edificio è della tipologia a "torri" con più corpi scala che conducono ai ballatoi comuni ed è circondato da un'area comune in stato di abbandono.

La struttura portante è in cemento armato;

la copertura è piana;

le facciate risultano intonacate e tinteggiate di un colore grigio chiaro;

non è attivo il servizio di portineria;

è presente l'ascensore;

l'impianto di riscaldamento è centralizzato;



l'immobile è dotato di impianto citofonico;
le parti comuni sia interne che esterne si trovano in stato di manutenzione pessimo;
lo stato conservativo delle facciate risulta pessimo.

Descrizione dell'abitazione (vedi Allegato n. 4)

L'abitazione in oggetto si trova al secondo piano del fabbricato appena descritto, identificato con l'interno n. 24.

Esso è costituito da un piccolo ingresso, soggiorno/angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone coperto. L'appartamento, al momento del sopralluogo si trova in pessimo stato conservativo.

La camera da letto ed il soggiorno sono esposte a nord, l'angolo cottura ed il bagno affacciano sul ballatoio comune verso sud.

L'altezza interna è di 2,80m.

Si entra in un piccolo ingresso che è direttamente collegato con il soggiorno / angolo cottura, per una superficie totale di circa 20 mq. Dal soggiorno si accede al servizio igienico, finestrato, dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, e che ha una superficie di circa 3,6 mq. Dal soggiorno si accede anche alla camera da letto che ha una superficie di circa 14,10 mq.

Sia dalla camera da letto che dal soggiorno si può uscire sul balcone che ha una superficie complessiva di circa 9,00 mq.

I pavimenti ed i rivestimenti dell'appartamento sono tutti in piastrelle di ceramica.

Tutti i soffitti e tutte le pareti dell'appartamento sono tinteggiati di bianco.

La porta d'ingresso non è blindata.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera.

Gli oscuranti esterni sono persiane avvolgibili in pvc con sollevamento a cinghia.

Le porte interne sono in legno laminato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ma non funzionante.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia.

L'impianto gas è presente.

L'impianto TV è presente.

L'impianto citofonico è presente.



4° Quesito

*"4. a riferire sullo stato occupativo del/i bene/i pignorati, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto 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, **anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate;**"*

Risposta al 4° quesito

L'esperto ha potuto constatare che al momento del sopralluogo
Infatti, in seguito alla richiesta inoltrata in data 06/06/2017 alla Agenzia delle Entrate, la sottoscritta ha potuto verificare che non risultano registrati contratti di locazione a nome
Si ritiene l'immobile "libero" al decreto di trasferimento.

5° Quesito

"5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:

- ***domande giudiziali**, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento/i e dalle ipoteche;*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, **provvedendo ad acquisire copia del***



relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio);

- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

qualora si tratti di immobile in condominio, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;"

Risposta al 5° quesito

In seguito alla richiesta inoltrata il 05/10/2017 all'amministrazione condominiale GEC Servizi, l'esperto può riportare:

- Importo medio spese condominiali di gestione ordinaria dell'immobile:
circa 200,00 € /anno.
- Importo totale spese condominiali scadute ed insolte alla data del 08/03/2017:
38.506,00 €.
- Importo spese condominiali insolte negli ultimi due anni:
circa 700,00 €.

(Allegato n.6)

6° Quesito

“6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita;”

Risposta al 6° quesito

Nell'ultimo ventennio e con aggiornamento alla data del 28/06/2017, presso la



Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il bene oggetto della presente esecuzione, ha formato le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato n. 7*):

a. ISCRIZIONE - CONTRO – del 05/08/2005.

IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

del 27/07/2005, n. Rep. 50224/5128,

Notaio: TACCHINI Valerio - Milano

- gravante su:

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1)

abitazione di tipo economico sita in Via Aquileia n. 12/a - Bollate (MI),

piano 2, consistenza: 3 vani;

censita al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 67, P.lla 116, Sub 19.

b. TRASCRIZIONE - CONTRO – del 18/01/2017

ATTO GIUDIZIARIO del 03/12/2016, n. Rep. 53390,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- gravante su:

- pag. 13

TEL.: 02 36 59 50 84 PORT.: 339 544 83 22
PEC: pirone.17839@oamilano.it - arch.pirone@gmail.com



Unità negoziale n.1

Immobile n. 1)

abitazione di tipo economico sita in Via Aquileia n. 12/a - Bollate (MI),

piano 2, consistenza: 3 vani;

censita al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 67, P.lla 116, Sub 19.

7° Quesito

*“7. a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l’esistenza di pratiche edilizie in ordine all’immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del/i bene/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi; ove risultino opere abusive, si pronunci l’esperto sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e del d.l.vo n. 380/2001 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all’art. 40 della legge n. 47/1985 e all’articolo 46 del D.L.vo n. 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio e dell’eventuale concessione/permesso in sanatoria, **da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali**; dichiarare, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato*

- pag. 14

TEL.: 02 36 59 50 84 PORT.: 339 544 83 22
PEC: pirone.17839@oamilano.it - arch.pirone@gmail.com



del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Risposta al 7° quesito

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza della Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 178/63 rilasciata dal Comune di Bollate in data 02/09/1964.

In seguito, in data 13/05/1986, è stata presentata una pratica di Concessione edilizia la n. 98/86, per opere di facciata ed adeguamento vigili del fuoco. Inizialmente è stata respinta dal Comune di Bollate perché non conforme alla convenzione stipulata, viene poi rilasciata la Concessione Edilizia n. 2773 in data 23/07/1987 per la realizzazione di scala di sicurezza VV.F., canne di esalazione, tettoia ingresso, sistemazione cortile e recinzione.

In data 07/10/2004 viene presentata al Comune di Bollate, la D.I.A. n. 417/04 riguardante opere interne all'abitazione oggetto della presente procedura, e seguente dichiarazione di fine lavori del 03/12/2004. La distribuzione interna autorizzata con la Suddetta D.I.A è conforme allo stato dei luoghi. Si ritiene che l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

La planimetria catastale invece non è stata aggiornata, quindi l'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

Si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale tramite la presentazione di un DOCFA i cui costi si aggirano intorno ai 400,00 €.

Si veda *Allegato n. 8*.

8° Quesito

"8. a fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente



esistente, circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192 del 19/8/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37;"*

Risposta all' 8° quesito

- a. L'esperto ha riscontrato che NON esiste la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, relativa all'unità immobiliare in oggetto.
- b. L'esperto non ha potuto reperire la 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.

9° Quesito

“9. Ad indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato e, nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota ed a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell'art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazioni del codice civile;”



Risposta al 9° quesito

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale dell'abitazione si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario, il balcone coperto (chiuso su tre lati) viene aggiunto e calcolato al 35%,

Nel nostro caso:

- Sup. lorda Abitazione: mq 47,00 al 100% = 47 x 1=	47,00 mq
- Sup. Balcone: mq 9,00 al 35% = 9,0 x 0,35 =	<u>3,15 mq</u>
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE arr.	50,00 mq

Valutazione immobile

L'esperto, in seguito alle indagini ritenute opportune, ha rilevato che:

- i prezzi di offerta di vendita per immobili simili a quello in oggetto oscillano tra gli 800,00 ed i 1000,00 €/mq;
- Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2016 - Semestre 2 - Comune di Baranzate - zona periferica - residenziale - abitazioni civili - stato normale: intervallo tra 1.050,00 e 1.200,00 €/mq.

Si ritiene che:

il più probabile valore di mercato per l'immobile sia di Euro 800,00,00/mq.

$$\text{Valore Unità} = \text{Sup. Comm. } 50,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 800,00 = \mathbf{40.000,00 \text{ €}}$$

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza

della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - 2.000,00 €

Spese Condominiali (ultimi due anni) - 700,00 €

Regolarità catastale - 400,00 €

Valore al netto delle decurtazioni (nello stato di libero) = 36.900,00 €



Nel caso in cui l'immobile fosse stato occupato:

Valore immobile occupato = 36.900,00 € - 30% (11.070,00 €) = 25.830,00 €.

I valori di mercato come sopra definiti, possono essere considerati peraltro i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

10° Quesito

“10. ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo”

Risposta al 10° quesito

L'esperto ha potuto constatare che l'immobile non risulta locato con contratto opponibile.

La sottoscritta, grata per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di avere assolto l'incarico conferitole. Inoltre comunica di aver provveduto ad inviare l'originale telematicamente alla cancelleria e di aver provveduto ad inviarne una copia al creditore procedente ed al debitore.

Si allega in calce alla seguente perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Quanto sopra ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 14 ottobre 2017

In fede
l'esperto
arch. Valentina Pirone

- pag. 18



ARCH. VALENTINA PIRONE
Via A. Aleardi n. 17 – 20154 Milano

