

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Unicredit SpA**

Contro

[REDACTED]

**N. Gen. Rep. 2939/2011**

**Giudice: Dott.ssa ANNA FERRARI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115  
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17  
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158  
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it



## Indice

PROSPETTO RIASSUNTIVO	3
QUESITO	4
<b>RELAZIONE</b>	
1) Accesso agli immobili	7
2) Identificazione dei beni, dati catastali e confini	7
Atto di pignoramento e storia dell'immobile	8
a) Estremi atto di pignoramento	
b) Storia dell'immobile e atto di provenienza	
3) Descrizione dei beni	9
4) Stato di possesso degli immobili	11
5) Formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili	11
6) Formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili che saranno cancellati o non opponibili.	11
7) Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni	13
7.1) Giudizio di conformità	
7.2) Pratiche edilizie	
8) Certificazioni	14
8.1) Certificazione energetica	
8.2) Documentazione amministrativa e tecnica in materia di impianti	
9) Valutazione complessiva del bene	15
9.1) Superficie e caratteristiche del bene	
9.2) Criterio di stima	
9.3) Fonti di informazione	
9.4) Valutazione del bene	
9.5) Giudizio di comoda divisibilità	
ELENCO ALLEGATI	21



## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### Dati catastali

#### 1. Appartamento civile abitazione + cantina

Appartamento disposto su un solo livello e ubicato al piano primo nel condominio di via Valera n.115 a Garbagnate Milanese, composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno più corridoio di disimpegno. L'appartamento occupa una superficie lorda di complessivi mq **57,00** esclusi accessori e pertinenze (per i dettagli delle superfici si veda il capitolo 9 della relazione relativo alla valutazione).

A servizio dell'appartamento c'è una cantina posta al piano interrato.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

**Descrizione:**

Appartamento+cantina in Comune di Garbagnate Milanese - foglio 28, particella 87, sub. 43, piano 1-S1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5  
rendita catastale € 253,06.

### Proprietà

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]  
[REDACTED]

### Immobile libero o occupato

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] ar (C.Id. AT 0717614 rilasciata a Garbagnate) in forza del contratto di affitto sottoscritto con il proprietario signor [REDACTED] a in data 29/01/2007 in Garbagnate Milanese e registrato il 1/02/2007 presso l'Ufficio Entrate di Saronno al N. 561 serie 3.

### Valore dell'immobile

Il valore dell'appartamento con le pertinenze, il tutto libero, è di € **66.000,00**

### Impedimenti alla vendita

Il perito non è conoscenza di elementi che possano costituire impedimento alla vendita.

## QUESITO

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti con studio a Milano in via Cagliero 17 tel. 02-6693398, fax 02-99989659, e-mail mbonetti@fastwebnet.it, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al N. 10728 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al N. 11115 ha ricevuto incarico di perito dal Giudice dott.ssa ANNA FERRARI in data 13/03/2013 presso la Terza Sezione Civile del Tribunale di Milano ricevendo il quesito di seguito riportato:

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 od inidonei
  - ad acquisire ove mancante, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
  - provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente e ai comproprietari comunicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.
- 1) Provveda ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i 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; riportare gli estremi degli atti di pignoramento e specifici 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 per causa di successione non trascritti;
  - 3) fornire una sommaria descrizione del/o bene/i;
  - 4) riferire sullo stato di possesso dell'immobile indicando, se occupato da terzi, il titolo in base al quale avviene l'occupazione, verificando l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



- 5) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri -anche di natura condominiale- gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.  
acquisisca pertanto la documentazione attestante:
  - a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - b. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
6. 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. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - a) della Certificazione energetica di cui al D.L.vo 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno di edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia delle documentazione eventualmente esistente;

9. Indicare il valore di mercato dell'immobile, sia libero che occupato. Nel caso il pignoramento riguardi una quota indivisa fornisca la valutazione della sola quota.

DISPONE INOLTRE CHE L'ESPERTO

- depositi telematicamente la relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza, inviandone copia al debitore, anche se non costituito, ed ai creditori a mezzo posta ordinaria o posta elettronica;
- allegghi alla relazione fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e di invio della relazione di stima;
- Inserisca nella prima pagina della relazione un riepilogo contenente:
  - 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



## RELAZIONE

### 1. ACCESSO AGLI IMMOBILI

Dopo aver dato comunicazione come disposto dal Giudice, in data 17/09/2014 alle ore 10 è stato possibile effettuare il sopralluogo con la **nominata Sivag** presso gli immobili di cui è causa in via Valera n. 115 a Garbagnate Milanese: l'accesso è avvenuto nell'appartamento al piano primo ed al piano interrato delle cantine.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del signor [REDACTED] che occupa l'appartamento oggetto d'esecuzione con altre persone, il quale ha aperto al C.T.U. ed ha consentito di visitare compiutamente gli immobili.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti il rilievo metrico con strumentazione laser ed il rilievo fotografico.

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

#### **1. Appartamento civile abitazione + cantina**

Appartamento disposto su un solo livello e ubicato al piano primo nel condominio di via Valera n.115 a Garbagnate Milanese, composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno più corridoio di disimpegno. L'appartamento occupa una superficie lorda di complessivi mq **57,00** esclusi accessori e pertinenze (per i dettagli delle superfici si veda il capitolo 9 della relazione relativo alla valutazione).

A servizio dell'appartamento al piano interrato si trova una cantina.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

Proprietà per 1/1 di Mohammad (cognome) [REDACTED]

**Descrizione:**

Appartamento+cantina in Comune di Garbagnate Milanese - foglio 28, particella 87, sub. 43, piano 1-S1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita catastale € 253,06.

Coerenze dell'immobile appartamento al piano primo

Nord: appartamento sub 44

Est: vano scala e vano ascensore comuni

Sud: appartamento sub 42

Ovest: cortile comune



Coerenze della cantina al piano interrato

Nord: cantine sub 40 e sub 41

Est: muro di fabbrica verso cortile

Sud: cantina sub 42

Ovest: corridoio comune d'accesso

**ATTO DI PIGNORAMENTO E STORIA DELL'IMMOBILE**

**a) Estremi atto di pignoramento**

**19/09/2011**    **Trascrizione n. 107923/65949**

Trascrizione presso Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano  
Circoscrizione di Milano 2

a favore di Unicredit SpA (già Unicredit Banca SpA) con sede in  
Roma, difesa dall'avv. Giovanni Tosi del foro di Milano, domiciliata  
presso lo studio del medesimo in via V. Larga n.7 a Milano

contro il signor [REDACTED]  
[REDACTED]

L'atto di pignoramento riguarda l'appartamento con cantina  
identificato in Comune di Garbagnate Milanese - foglio 28, particella  
87, sub. 43, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita  
catastale € 253,06 per l'intero.

**b) Storia dell'immobile e provenienza**

**Attuali proprietari:**

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**18/11/1991**    **Trascrizione n. 86847/63309**

Atto di compravendita a rogito del Dott. Emanuele Scotti (Notaio in  
Milano) del 30/10/1991 al Rep n. 23673/4599

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

contro Immobiliare Astra Seconda Srl con sede in Milano CF.  
08402220159

**27/1/1994**    **Trascrizione n. 7221/5434**

Atto di compravendita a rogito del Dott.ssa Teresa Palumbo (Notaio  
in Rho - MI) del 29/12/1993 al Rep n. 31520



a favore di [redacted] nata a [redacted]  
[redacted]  
contro [redacted]  
[redacted]

Atto di provenienza degli immobili (allegato n. 6):

8/01/2007 Trascrizione n. 1480/2852  
Atto di compravendita a rogito del Dott. Vincenzo Melli (Notaio in  
Cinisello Balsamo - MI) del 22/12/2006 al Rep n. 13872/4655  
a favore di [redacted]  
[redacted]  
contro [redacted]  
[redacted]  
Oggetto: appartamento + cantina in Comune di Garbagnate  
Milanese - foglio 28, particella 87, sub. 43, piano 1, cat. A/3, classe  
3, consistenza vani 3,5 rendita catastale € 253,06

**3. DESCRIZIONE DEI BENI**

(Per il rilievo fotografico dei luoghi si rimanda all'allegato fotografico n. 4)

(Per il calcolo delle superfici si rimanda al capitolo 9 della relazione)

I beni oggetto di causa sono costituiti da un appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano di un condominio che si trova in Via Valera n. 115 a Garbagnate Milanese, compresa la cantina di pertinenza ubicata al piano interrato. L'appartamento è costituito da un soggiorno con piccolo angolo cottura, da una camera da letto e da un servizio igienico distribuiti da un corridoio/ingresso. Dal soggiorno si raggiunge un balcone che affaccia sul cortile interno.

La superficie complessiva dell'appartamento misurata al lordo delle murature esterne e di quelle di confine considerate al 50% arrotondata è pari a 57,00 mq circa mentre la superficie del balcone è di complessivi di mq 3,50 circa (per i calcoli dettagliati relativi alla superficie commerciale dell'immobile ed al relativo valore commerciale si rimanda al successivo capitolo 9). L'altezza utile interna dei locali è di m 2,90. La cantina si trova al piano interrato, ha una superficie di mq. 5,00 circa ed un'altezza di m 2,50.

• *Il contesto urbano*

La zona nella quale si trova il fabbricato è periferica rispetto all'abitato di Garbagnate Milanese. La via Valera è una strada a scorrimento piuttosto veloce

che si trova tra la zona industriale ex Alfa Romeo ed un'area a verde agricolo. La zona è sostanzialmente isolata, non vivace e priva di negozi e servizi primari. L'immobile non è servito da linee di trasporto pubblico e l'uso dell'auto è indispensabile. Ampia la possibilità di parcheggio.



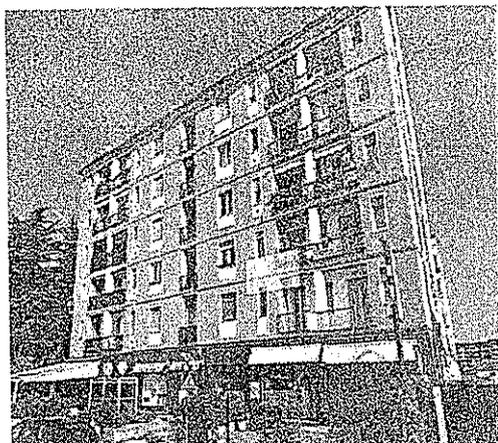
Vista satellitare dello stabile di via Valera n. 115  
Nel cerchio rosso il fabbricato più interno (con accesso dal cortile)  
dove si trova l'immobile oggetto di esecuzione

• *Il condominio*

L'immobile oggetto di esecuzione si trova al piano primo di un complesso realizzato prima del 1967. Trattasi di due corpi di fabbrica con un cortile centrale: l'edificio adiacente la via Valera si sviluppa su sei piani fuori terra, ha la facciata principale rivestita in piastrelle di klinker color verde e si presenta in discreto stato di manutenzione; il fabbricato interno invece è più basso e versa in pessime condizioni. L'appartamento oggetto d'esecuzione si trova nel fabbricato più interno, e si raggiunge dal cortile centrale passando l'androne di ingresso dello stabile sulla via Valera. L'appartamento è servito da un corpo scale e da un ascensore (non funzionante al momento del sopralluogo). Non c'è servizio di portineria.

L'edificio è semplice nella forma, tradizionale e di edilizia residenziale popolare ed economica, con finiture e materiali di modesta qualità; scadenti le condizioni generali di manutenzione delle facciate intonacate al civile e tinteggiate.





Facciata esterna del condominio  
sulla via Valera



Facciata del fabbricato più interno  
(dal cortile)

#### 4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] (C.Id. [REDACTED] 0717614 rilasciata a Garbagnate) in forza del contratto di affitto sottoscritto con il proprietario signor [REDACTED] in data 29/01/2007 in Garbagnate Milanese e registrato il 1/02/2007 presso l'Ufficio Entrate di Saronno al N. 561 serie 3.

#### 5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

#### 6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI

Trascrizioni:

8/01/2007      Trascrizione n. 1480/2852

Atto di compravendita a rogito del Dott. Vincenzo Melli (Notaio in Cinisello Balsamo - MI) del 22/12/2006 al Rep n. 13872/4655

a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto:



- appartamento + cantina in Comune di Garbagnate Milanese - foglio 28, particella 87, sub. 43, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita catastale € 253,06

#### **Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 27/01/1994 ai nn. 7222/1307 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore di **CARIPLO Cassa Risparmio delle Province Lombarde** con sede in Milano  
Importo: Lire 137.500.000

**Iscrizione volontaria:** Ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 8/01/2007 ai nn. 1049/2853 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED] a favore di **Unicredit banca SpA** con sede in via Specchi n. 16 a Roma cf. 00348170101, rogito a firma del Dott. Vincenzo Melli (Notaio in Cinisello Balsamo - MI) del 22/12/2006 al Rep n. 13873/4656  
Importo capitale: € 129.600,00  
Importo complessivo: € 194.400,00  
Riferita all'unità negoziale **appartamento + cantina** in Comune di Garbagnate Milanese - foglio 28, particella 87, sub. 43, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita catastale € 253,06

#### **Pignoramenti:**

**19/09/2011** Trascrizione n. 107923/65949

Trascrizione presso Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano  
Circoscrizione di Milano 2

**a favore di** Unicredit SpA (già Unicredit Banca SpA) con sede in Roma, difesa dall'avv. Giovanni Tosi del foro di Milano, domiciliata presso lo studio del medesimo in via V. Larga n.7 a Milano

**contro** il signor [REDACTED]

L'atto di pignoramento riguarda l'appartamento con cantina identificato in Comune di Garbagnate Milanese - foglio 28, particella



87, sub. 43, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita catastale € 253,06 per l'intero.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

Attualmente lo stabile è amministrato dallo Studio Chinè.

Il condominio versa in una situazione debitoria molto grave. Quando la nuova amministrazione ha assunto l'incarico nel 2013 si è reso necessario ripartire i debiti maturati con i vari fornitori su base millesimale. A luglio del 2013 la nuova gestione è stata divisa in due tipi di bilanci: uno preventivo straordinario che comprendeva il periodo 2011-2013 ed uno straordinario per coprire i debiti dei fornitori che nel frattempo hanno fatto azioni legali al condominio.

Nel 2013 per la gestione ordinaria il debito dell'esecutato ammontava a € 2.523,36. Nel 2014 il debito – includendo i debiti della gestione 2011-2013 – è salito a € 4.932,18. Il debito relativo al bilancio straordinario (e cioè dei fornitori che hanno già ingiunto al condominio) è pari a € 2.333,74.

Complessivamente, in base ai dati forniti dall'Amministratore, **l'immobile in oggetto è gravato da debiti condominiali per la somma di € 4.587,10.**

Spese straordinarie di gestione immobile: non si possono deliberare stante la situazione debitoria dello stabile.

Millesimi appartamento: 11,855

### **7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

#### **7.1 Giudizio di conformità**

**Conformità urbanistico-edilizia:** L'appartamento oggetto di esecuzione forzata non presenta difformità rispetto alle norme di riferimento del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene vigenti. Il condominio presenta invece diverse irregolarità e problematiche di abusivismo.

**Conformità catastale:** A seguito di accertamento catastale e di successivo sopralluogo presso l'immobile da parte dello scrivente non sono emerse difformità.

#### **7.2 Pratiche edilizie**

**Concessione edilizia del condominio:** non verificata.

L'edificio è stato costruito prima del 1967.

Sul bene non esistono vincoli artistici, ambientali o di altra natura e l'opera è realizzata in sintonia con gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione.

**Certificato di agibilità:** Non è disponibile il certificato di agibilità ma i locali rispettano le dimensioni e le altezze minime stabilite in relazione alla loro



destinazione d'uso. Pur in assenza di vizi apparenti, si ritiene indispensabile un intervento di riammodernamento degli impianti poiché mancano tutte le relative certificazioni. Gli ambienti presentano caratteristiche di idoneità all'abitabilità ma devono essere resi pienamente salubri rimuovendo le cause delle infiltrazioni e dei fenomeni di condensa accertati in fase di sopralluogo.

## **8 CERTIFICAZIONI**

### **8.1 Certificazione energetica**

Al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non è in funzione.

L'occupante l'appartamento ha dichiarato che l'impianto non è in funzione da diversi anni. La circostanza è stata ribadita dall'Amministratore del condominio che ha precisato che alcune componenti dell'impianto sono state rimosse e dismesse per escludere il funzionamento centralizzato della caldaia.

Alla data del sopralluogo il fabbricato non è allacciato alla rete gas per il riscaldamento a causa di morosità importanti dell'intero fabbricato.

In conclusione, a parere dello scrivente, l'immobile presenta caratteristiche tali da rientrare nella fattispecie prevista nel punto 9.6 del DGR VIII/8745 e quindi risulta **escluso dall'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.**

### **8.2 Documentazione amministrativa e tecnica in materia di impianti**

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio.

Si ribadisce che il condominio versa in una grave situazione debitoria e non può svolgere regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi.

Stante la situazione al momento non ci sono ditte specializzate che intervengono per porre rimedio ai problemi nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente in materia di impianti.

A solo titolo di esempio si annota che al momento del sopralluogo dello scrivente l'ascensore presente nello stabile non è funzionante ed è stato sottoposto a fermo a seguito di ispezione con esito negativo da parte dell'USL 1 di Milano.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 9.1 Superficie e caratteristiche del bene

Per il calcolo della superficie dell'immobile sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato così come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto.

La superficie catastale è la superficie di tutti i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ecc) al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali (fino a 50 cm di spessore) e di quelle di confine considerate al 50% (fino a 25 cm di spessore). Sono esclusi i locali con altezza inferiore a m 1,50 e considerata una sola volta la proiezione in pianta degli elementi di collegamento (scale, rampe ascensori ecc). In aggiunta deve essere considerata la superficie di tutti i "vani accessori a servizio indiretto" (cantine, soffitte, ecc), delle "pertinenze esclusive" (balconi, terrazzi, ecc) e delle "aree scoperte" misurate come sopra ma espresse attraverso un coefficiente di ponderazione (superficie omogeneizzata). L'unità di misura è il metro quadrato arrotondato all'intero.

Di seguito sono indicati i coefficienti di ponderazione delle superfici vendibili degli immobili ordinari relativamente al gruppo R-Residenza. Trattasi di "coefficienti guida" che devono essere adeguatamente ponderati in relazione alle specificità dell'immobile oggetto d'analisi e, se ritenuto corretto, rettificati in più o in meno nella stessa misura prevista per il valore economico espresso in €/mq dalle fonti ufficiali.

<b>Coefficienti di ponderazione della superficie - Gruppo R (residenza)</b>	
Vani principali	1,00
Vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc)	1,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, ecc)	
- comunicanti, entro i 25 mq di superficie	0,30
- quota eccedente i 25 mq di superficie	0,10
Vani accessori a servizio indiretto (cantine, soffitte, ecc)	
- Non comunicanti	0,25

Nel caso in oggetto la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm	Esposizione	Condizioni
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	57,27	1,00	57,27	Su un lato	Appena suffic.
Balcone	3,50	0,30	1,05	Su un lato	Normali
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	5,31	0,20	1,06	Nessuna	Pessime
Totale	66,08		59,38		
<b>Totale</b>			60,00Arr.		



Al piano primo l'altezza dei locali abitabili è costante e pari a m. 2,89  
Il piano seminterrato l'altezza del locale cantina è pari a m 2,50

• *Caratteristiche tipologiche*

L'appartamento è distribuito planimetricamente in modo molto semplice ma non del tutto razionale, poiché la zona giorno con il soggiorno e l'angolo cottura si trovano lontano dall'ingresso. Tutti i locali risultano facilmente accessibili e godibili e gli spazi sono di forma regolare. Ad eccezione dell'angolo cottura (molto modesto) le dimensioni dei locali sono apprezzabili in relazione alla destinazione d'uso e comoda risulta la distribuzione funzionale degli arredi.

La forma dei locali e l'esposizione in lato ovest con un balcone, garantiscono una discreta luminosità ed un sufficiente soleggiamento, nonostante l'appartamento si trovi al primo piano.

• *Finiture*

I pavimenti ed i rivestimenti sono di scarsa qualità e piuttosto datati. L'immobile nel suo complesso non è in buone condizioni di manutenzione, benché funzionante ed abitabile. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati degradi importanti: macchie dovute ad infiltrazioni (non in corso) in un angolo sulla parete del locale camera da letto, distacchi di pittura ed intonaco, difetti e degradi dovuti a condensa.

• *Impianti tecnologici*

L'impianto di riscaldamento con elementi radianti costituiti da caloriferi in ghisa non è funzionante (si veda la nota sulla certificazione energetica al punto 8.1). Nell'angolo cottura è installata una caldaietta per l'acqua calda che risulta funzionante al momento del sopralluogo: tuttavia non è disponibile alcun certificato di corretto funzionamento e di regolare installazione e manutenzione.

L'impianto idrico-sanitario è funzionante ed in normali condizioni di esercizio; non sono state accertate perdite.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante e lo stato generale in cui versano quadro elettrico generale, pulsanti, interruttori, derivazioni, prese di corrente e punti luce appare non in buone condizioni. Si esclude che l'impianto nel suo complesso sia a perfetta regola d'arte.

**Tabella delle caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio UNI

- Travi (struttura):* materiale: cemento armato.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo latero-cemento  
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):* tipologia: portante in latero-cemento, con intonaco per esterni. Rivestimento delle facciate con intonaco e tinteggiatura per esterni.  
Condizioni: Non buone. Diffusi segni di degrado.
- Copertura (struttura e rivestimento)* Non verificata
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato, tinta noce nazionale. Maniglieria in ottone.  
Condizioni: appena sufficienti.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: serramento di alluminio con doppio vetro  
Condizioni: normali  
Protezioni esterne: serranda avvolgibile in PVC
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura di intonaco al civile e/o rasatura e mano di pittura a tempera ad acqua.  
Lo stato dei plafoni è generalmente buono, salvo in alcuni punti in posizione d'angolo dove si manifestano macchie di umidità e condensa.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco + tinteggiatura a tempera in tutti i locali.  
Lo stato delle pareti non è buono: macchie diffuse di sporco e segni di urti e colpi.
- Rivestimento (componente edilizia):* cucina: piastrelle in ceramica di scarsa qualità colore bianco con motivi decorativi anni '60 formato  
bagno: piastrelle in ceramica di scarsa qualità colore grigio chiaro formato cm 30 x 20 indiscreto stato.
- Pavimenti (componente edilizia):* Cucina, soggiorno, corridoio e camera: pavimento in marmo tipo "opus incertum" anni '60. Condizioni discrete.  
bagno: piastrelle di ceramica formato cm 30 x 30 grigio chiaro in discrete condizioni  
balcone: pavimento in piastrelle di klinker rosso in pessime condizioni  
Soglie di marmo



- Portone di ingresso* (componente edilizia): tipologia: porta in legno con blindatura di tipo semplice.
- Antenna* (componente edilizia): Gli apparecchi televisivi attualmente in uso sono collegati ad una parabola posizionata sul balcone.  
Tipologia antenna: centralizzata  
Condizione: non verificata  
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto*: tipologia: non presente
- Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia. Tensione 220 v.  
condizioni: funzionante. Nessuna anomalia riscontrata alla vista, ma opportuna una revisione generale.  
Certificazioni: non verificata
- Fognatura (impianto)*: tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto)*: tipologia: sottotraccia  
centralino presente. Linea non verificata.
- Citofonico (impianto)*: Tipologia: presente  
condizioni: data della costruzione dello stabile  
Certificazioni: non conosciute. Non sempre funzionante
- Idrico (impianto)*: alimentazione: regolare. Non si segnalano disfunzioni  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno con wc, bidet, lavabo, doccia ed attacco lavatrice
- Termico (impianto)*: tipologia: caldaia condominiale a metano (**dismessa**)
- Certificazione energetica: non presente. Lo scrivente ha sottoscritto una dichiarazione di **esclusione dall'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti dell'attestato di certificazione energetica perché l'impianto di riscaldamento non può essere funzionante** (al momento del sopralluogo effettuato).
- Ascensore(impianto) Presente ma **non funzionante**.  
Impianto sottoposto a fermo a seguito di ispezione con esito negativo da parte dell'USL 1 di Milano
- Condizionamento (impianto) Non presente.



• *Considerazioni finali*

In conclusione l'appartamento è in condizioni mediocri, le finiture ed i materiali sono di qualità bassa. E' necessario un intervento di revisione completa degli impianti e di rinnovamento di alcune componenti edilizie.

**9.2 Criterio di stima**

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita con il procedimento di stima comparativo diretto, cioè attraverso la consultazione di fonti dirette ufficiali, indirette ed emerografiche. In questo modo è stato possibile determinare il più probabile valore unitario ordinario di mercato corrente ( $p_{om}$ ) ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici. Per determinare il valore dell'immobile è stata utilizzata la formula:  $Vm_b = p_{om} \times S_b$  dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Per stimare il valore più probabile sono stati messi a confronto tra loro i prezzi ufficiali ed è stata fatta una indagine sui prezzi reali di mercato attuali.

**9.3 Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013
- Agenzie immobiliari della zona

I valori ufficiali indicano un valore minimo ed un valore massimo degli immobili che, come specificato nelle avvertenze delle fonti, possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed all'ubicazione dell'immobile. I dati opportunamente considerati, individuano per abitazioni del tipo di quella presa in esame il valore ufficiale medio di 1.000,00 €/mq.

Lo scrivente ha fatto una indagine anche sui valori reali di mercato contattando le Agenzie Immobiliari di zona ed attraverso le riviste ed i giornali di settore quali Attico, Tecnocasa, Cerchicasa, ecc. Come facilmente comprensibile, i prezzi risultano superiori ai prezzi ufficiali. Tenendo conto che il più delle volte gli immobili sono venduti "a corpo" in relazione al numero dei locali, alla posizione dell'immobile ed alle sue caratteristiche, tenendo altresì conto che negli ultimi mesi è sensibilmente cambiato lo scenario del mercato immobiliare che ha subito



una generale stagnazione ed ha prodotto un calo dei valori degli immobili nell'ordine di parecchi punti percentuali, si ritiene per comparazione con beni simili nello stesso stato di conservazione che il valore reale più probabile di mercato sia di € 1.200,00/mq

La media finale tra i valori ufficiali rilevati ed i valori reali di mercato individua il **valore medio di 1.100,00 €/mq come il più probabile ed attendibile.**

#### 9.4 Valutazione del bene

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore della singola quota di proprietà
A	Appartamento + pertinenze	mq 60,00	€ 1.100,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00
				€ 66.000,00	€ 66.000,00

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] (C.Id. AT 0717614 rilasciata a Garbagnate) in forza del contratto di affitto sottoscritto con il proprietario signor [REDACTED] in data 29/01/2007 in Garbagnate Milanese e registrato il 1/02/2007 presso l'Ufficio Entrate di Saronno al N. 561 serie 3.

Il valore degli immobili OCCUPATI può essere stimato pari a - 30% e cioè:  
Appartamento cantina = € 66.000,00 - 30% (19.800,00) = **€ 46.200,00**

#### 9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

L'appartamento non può essere suddiviso.

\*\*\*

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Milano, 26/09/2014

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Certificazione Energetica
- 6) Atto di provenienza
- 7) Attestazione di invio alle Parti raccomandate sopralluogo ed elaborati peritali

Una copia cartacea della relazione e degli allegati sarà depositata in Cancelleria a disposizione del Giudice.



Esecuzione Forzata N. 2939/2011  
Unicredit SpA contro M [REDACTED]

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Unicredit SpA**

Contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 2939/2011

**Giudice: Dott.ssa Anna FERRARI**

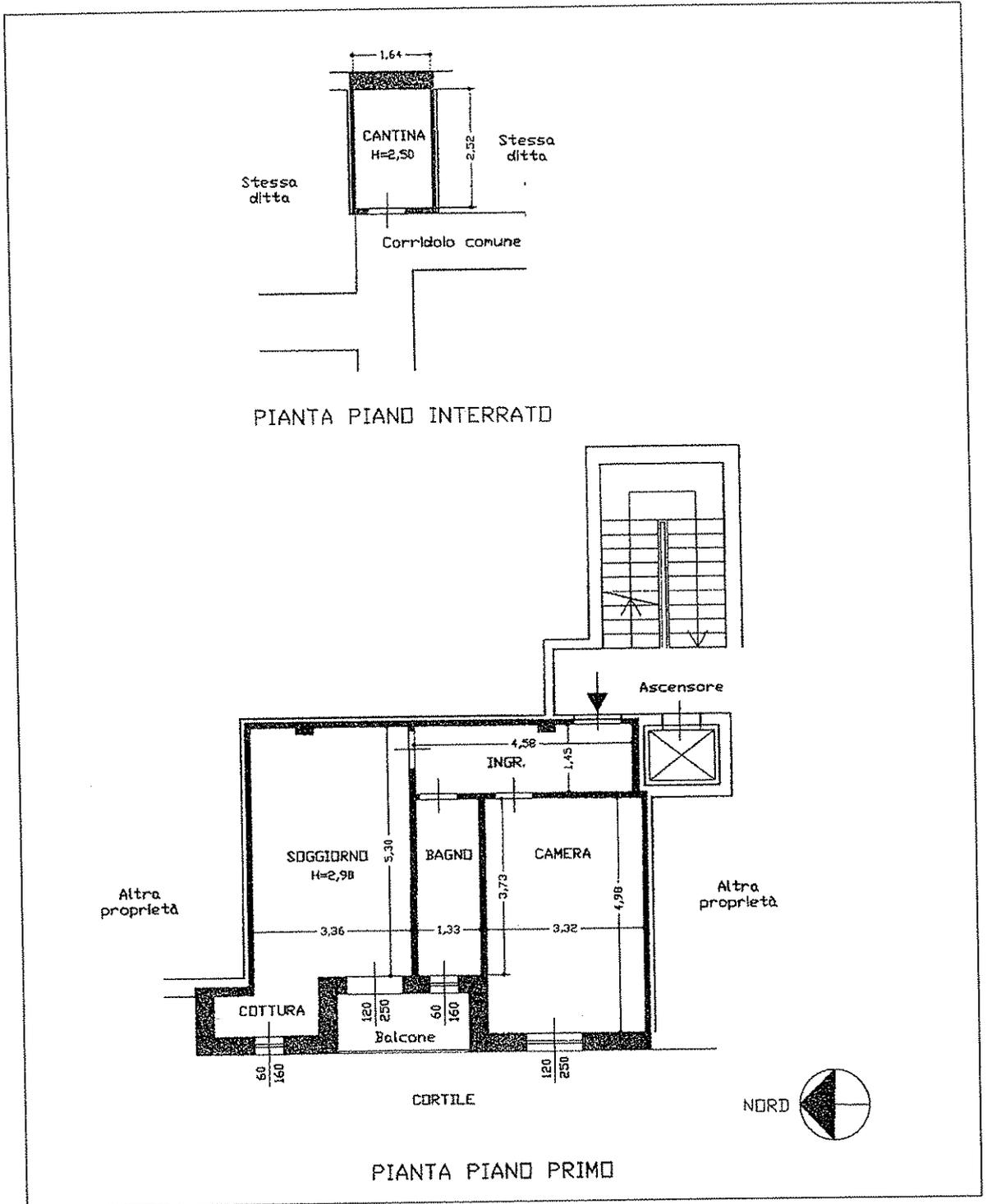
**Allegato 3**  
**Rilievo metrico**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*  
*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17*  
*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*  
*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*

Giudice: Dott.ssa FERRARI  
Perito: Arch. Marco Bonetti





Il perito  
Arch. Marco Bonetti



Esecuzione Forzata N. 2939/2011  
Unicredit SpA contro [REDACTED]

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Unicredit SpA**

**Contro**  
[REDACTED]

**N. Gen. Rep. 2939/2011**

**Giudice: Dott.ssa Anna FERRARI**

**Allegato 4**  
**Rilievo fotografico**

**Giudice: Dott.ssa FERRARI**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**

*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*

*iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*

*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17*

*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*

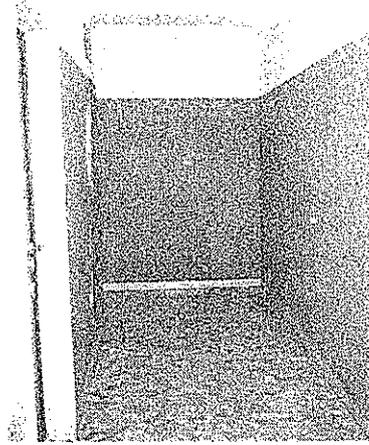
*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*

Giudice: Dott.ssa FERRARI  
Perito: Arch. Marco Bonetti





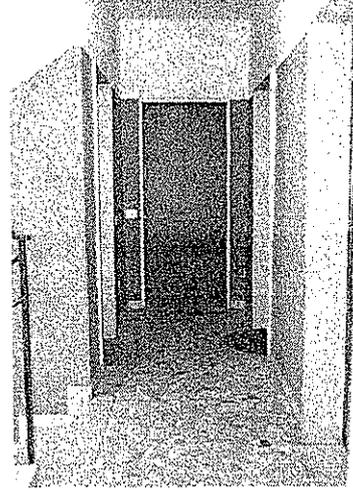
1. Facciata esterna del condominio



2. Corridoio di ingresso allo stabile



3. Corpo scale



4. Ballatoio di arrivo al piano primo

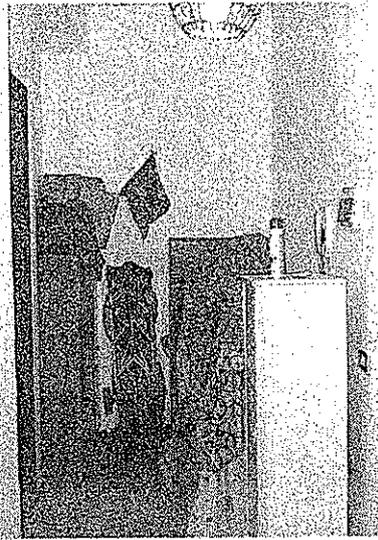


5. Porta di ingresso all'appartamento



6. Corridoio di ingresso (verso il soggiorno)





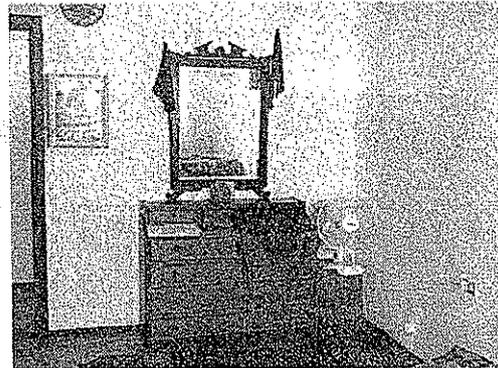
7. Corridoio di ingresso



8. Camera da letto



9. Camera da letto



10. Camera da letto

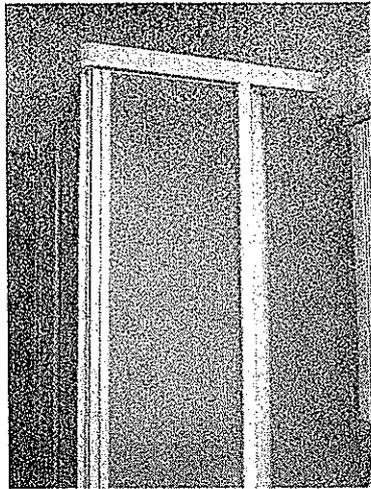


11. Bagno



12. Finestra del bagno





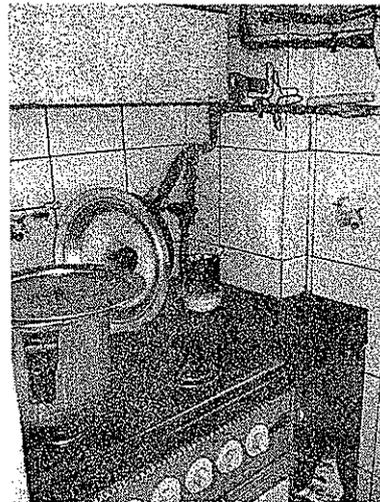
13. Doccia nel bagno



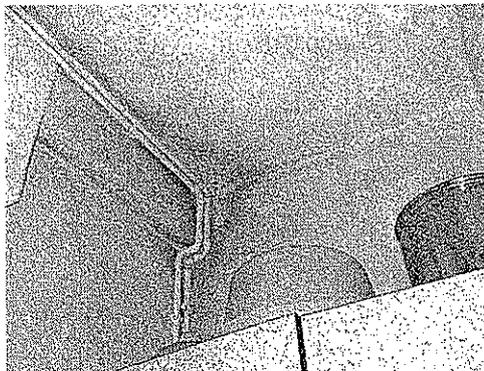
14. Pavimentazione del bagno



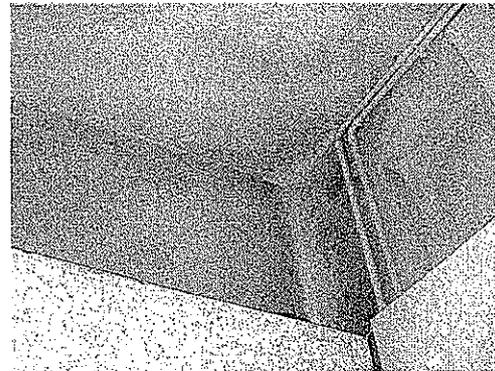
15. Angolo cottura



16. Angolo cottura

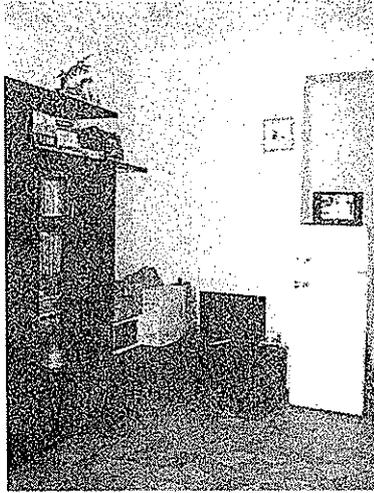


17. Macchie di condensa nell'angolo cottura

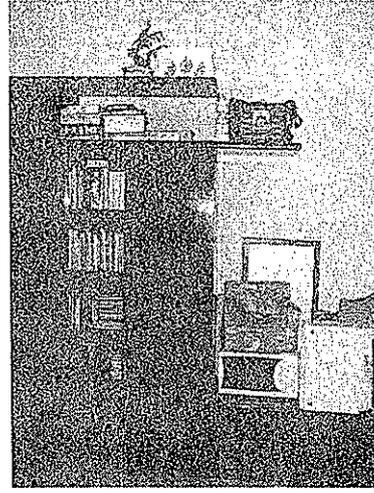


18. Macchie di condensa nell'angolo cottura





19. Soggiorno



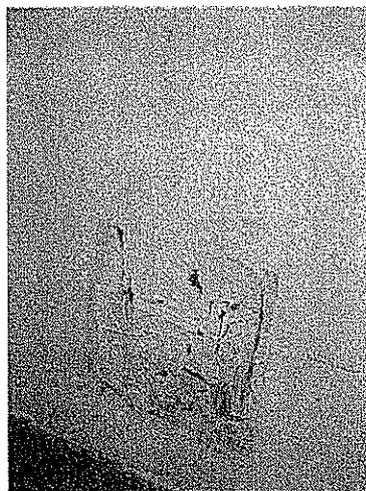
20. Soggiorno



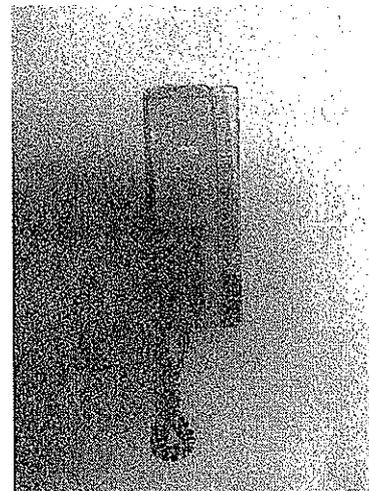
21. Soggiorno



22. Soggiorno (verso angolo cottura)

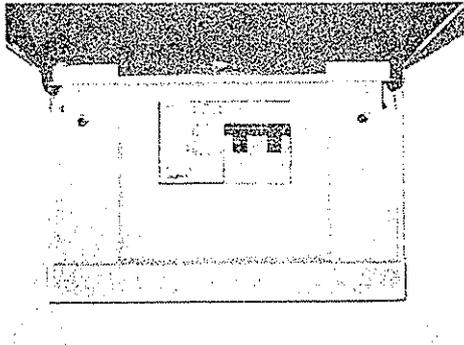


23. Presa elettrica disattivata

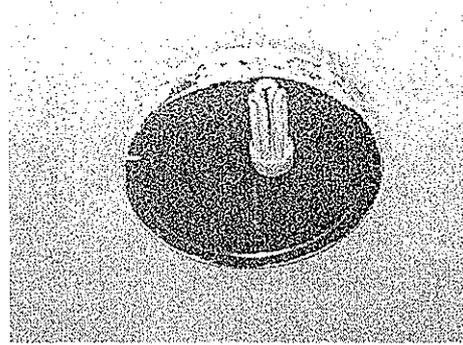


24. Apparecchio citofonico

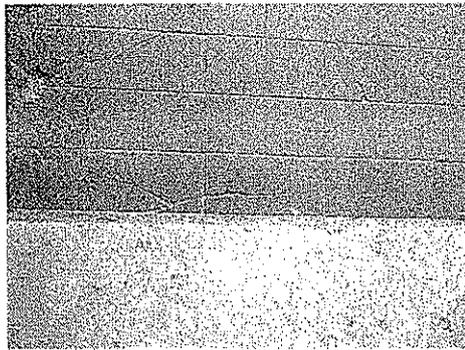




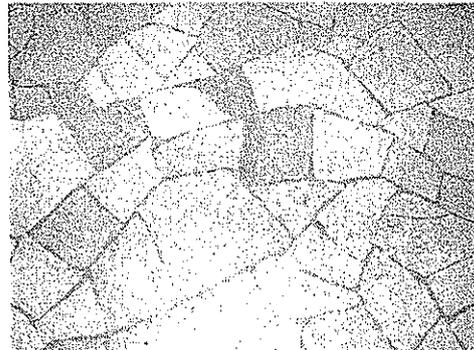
25. Quadro elettrico



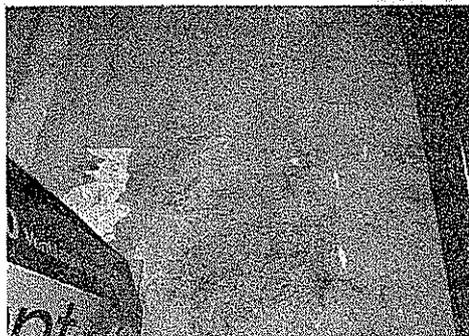
26. Luce o soffitto



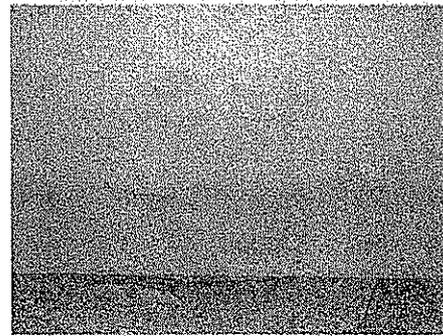
27. Pavimento del balcone e soglia in marmo



28. Pavimento del soggiorno



29. Macchie di umidità nella camera



30. Macchie di sporco sul muro del soggiorno

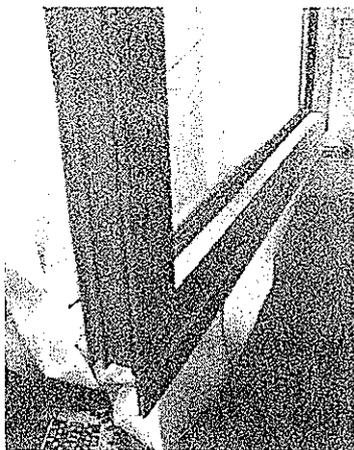


31. Particolare del serramento esterno

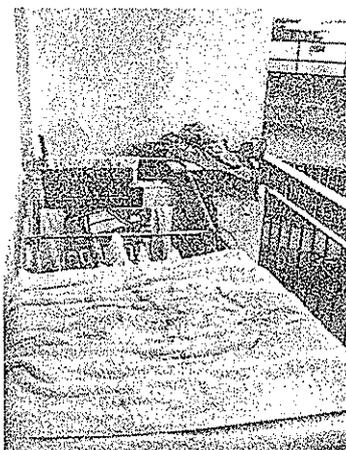


32. Particolare del coprifilo della porta

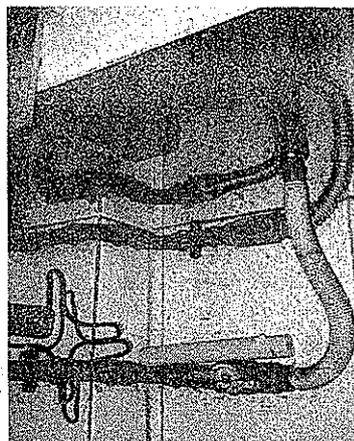




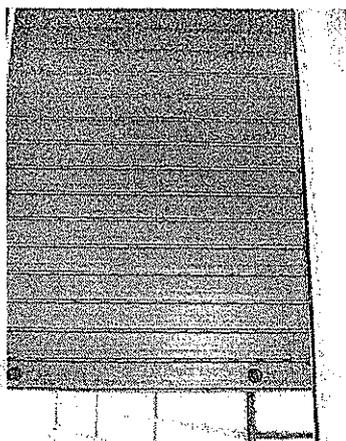
33. Serramento esterno



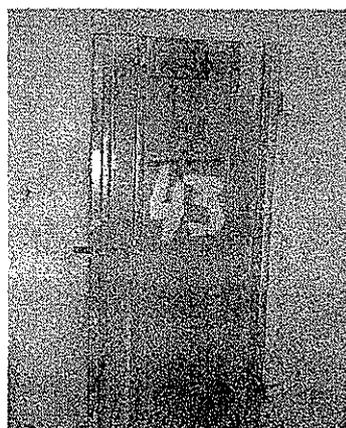
34. Balcone



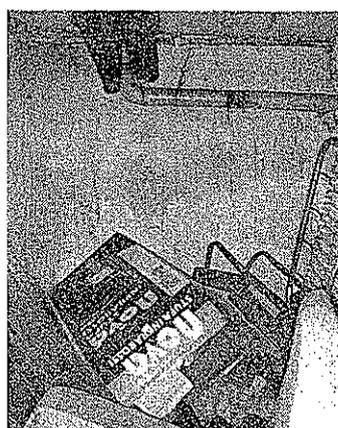
35. Particolare della caldaia per acqua sanitaria



36. Avvolgibile da oscuro in PVC



37. Cantina di pertinenza



38. Interno della cantina

Milano, 26/09/2014

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



Giudice: Dott.ssa FERRARI  
Perito: Arch. Marco Bonetti

