

dell'immobile.

- 1. Ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. a identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
- 3. A fornire una sommaria descrizione dei beni.*
- 4. A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale 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.*
- 5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti*

di prelazione;

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

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

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del 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 Legge 47/85 ed all'art. 46 del d.to L.vo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari 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 alla Legge n. 10/91 e*

successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/2/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il Decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico del 22/10/2008 n. 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleghi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne dei beni, nonché le relative planimetrie;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali);

Omissis.....

Titolo di provenienza.

L'atto di provenienza, è stato richiesto dallo scrivente in copia non autentica al notaio Luciano Quaggia di Milano, ed è allegato alla presente con il numero 1: E' datato 22 febbraio 2002 e repertoriato al n. 190472 della raccolta n. 18840.

In pari data dal medesimo notaio, è stato stipulato un contratto di mutuo

ipotecario tra l'attuale debitore esecutato e la Banca Regionale Europea S.p.A. per la somma di €. 100.000,00. Tale contratto, repertoriato al n. 190473 della raccolta n. 18841, è pure allegato in copia alla presente con il n. 2 e comunque compreso negli atti del procedimento.

01. Sull'accesso ai luoghi.

Lo scrivente ha inviato avviso di accesso ai luoghi al debitore esecutato ed ai difensori delle parti procedenti, a mezzo raccomandata a.r. al primo in data 23 dicembre 2010 (cfr. all. 3) all'indirizzo risultante dagli atti e a mezzo fax ai difensori.

La raccomandata è tornata al mittente per compiuta giacenza (vedasi all. 4)

Lo scrivente si è comunque recato in luogo alla data fissata del 20 gennaio 2011; la persona presente nell'appartamento non ha acconsentito all'accesso. Pertanto il sottoscritto ha informato il Giudice e i difensori delle parti del mancato accesso. A seguito di ciò è stato nominato custode giudiziario la società SIVAG S.p.A. Con un addetto della stessa l'accesso è avvenuto il giorno 15 marzo.

02. Sul bene oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito in Limbiate, così identificato catastalmente:

- o foglio 41;
- o mappale 141;
- o subalterno 75;
- o natura: A3 abitazione di tipo economico;
- o classe: 2

- consistenza: vani 5;
- indirizzo: via Donato Bramante numero civico 415¹;
- piano: 3°/S1.

I confini catastali partendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

Appartamento:

- vano scala e vano ascensore;
- pianerottolo comune;
- appartamento interno 14;
- distacco dal confine del Comune di Senato;
- area comune verso via Bramante.

Vano cantina:

- cantina interno 16;
- cantina interno 12;
- terrapieno;
- corridoio comune.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2010.
- Registro Generale 4085 - Registro Particolare 2170.
- Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 16910/2009.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento riguarda l'intero bene, che é così intestato:

-  proprietario per il 100% (cento per cento).

¹ Trattasi di mero errore materiale, richiamato anche nell'atto di compravendita e in quello di mutuo. Il civico corretto è il 15

Gli estremi dell'atto di provenienza sono i seguenti:

- acquisto dalla Sig.ra **Paola Maria Carrozza** nata a **[redacted]** a rogito Notaio Luciano Quaggia di Milano del 22 febbraio 2002 repertoriato al n. 190472 della raccolta n. 18840.

Negli atti non si è trovata traccia di acquisti *mortis causa*, né tanto meno nelle trascrizioni indagate.

03. Sommaria descrizione del bene pignorato.

Trattasi di un appartamento posto al 3° piano (4° fuori terra dello stabile come sopra individuato).

L'unità immobiliare si compone di un ingresso/corridoio, una camera da letto, un vano cucina abitabile, un soggiorno, un servizio igienico ed un ripostiglio. Sia la camera da letto che la cucina affacciano su un balcone.

La planimetria catastale é allegata alla presente con il n. 5.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare è buono, intendendosi per tale in una scala da 1 a 10, un valore pari a 7. Le finiture sono le seguenti:

- pavimenti ceramici in tutti i locali;
- pareti intonacate a gesso/civile e tinteggiate;
- pareti del bagno e dell'angolo cottura, rivestite con piastrelle ceramiche, sino all'altezza di m. 1,80 e m. 1,60 rispettivamente;
- serramenti esterni in legno con vetro normale.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale, e l'acqua calda per uso sanitario é prodotta da apparecchio autonomo a gas posto nella cucina.

Le parti comuni si presentano in discreto stato di manutenzione. Le facciate sono rivestite con intonaco e, su talune zone, con miscelato tipo

Fulged; l'atrio d'ingresso è pavimentato in marmo. Il Condominio è dotato di una zona a verde di pertinenza.

L'immobile è dotato di ascensore non adatto all'uso da parte di persone diversamente abili.

Le fotografie che ritraggono sia l'immobile nel complesso che il bene pignorato sono allegate alla presente col n. 6.

04. Sullo stato di possesso dell'immobile e la sua occupazione.

L'immobile risulta in possesso degli intestatari come sopra specificato, ed occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

05. Sulle formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Ai sensi dell'art. 2915 C.C., resteranno a carico dell'acquirente, perché trascritte prima della data del pignoramento (24/10/2009), i seguenti vincoli ed oneri dedotti dall'elenco delle formalità all. 7 alla presente, dalle relative note (allegati da /e dal certificato ventennale a forma del notaio Roberto Banone di Milano allegato agli atti di pignoramento.

1. ISCRIZIONE del 28/02/2002.

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- Registro Particolare 5303 - Registro Generale 25424.
- Pubblico Ufficiale QUAGGIA LUCIANO repertorio 190473 del 22/02/2002.

2. ISCRIZIONE del 29/08/2007.

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 480/2007 del 25/01/2007.

o Registro Particolare 36792 - Registro Generale 135799.

o IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di FINECO LEASING S.p.A.

2. TRASCRIZIONE del 15/01/2010.

o Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 16910/2009 del 24/10/2009

o Registro Particolare 2170 - Registro Generale 4085.

o ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quanto alle obbligazioni *propter rem*, si rilevano esclusivamente quelle derivanti dal regolamento di condominio, allegato alla presente con il n.

8.

Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore del Condominio quale fosse l'entità delle spese maturate e non saldate dal debitore esecutato prima della data dell'atto di pignoramento, e dalla stessa ad oggi.

L'amministratore ho fornito il prospetto all. 9 alla presente, dal quale risulta un debito nei confronti del Condominio pari ad €. 25.989,39.

06. Sulle formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente.

Alla data di redazione della perizia, non risultano iscritte formalità vincoli od oneri in data successiva a quella del pignoramento, quindi non opponibili all'acquirente.

07. Sulla regolarità urbanistica del bene.

Dalle ricerche che lo scrivente ha svolto presso il Comune di Limbiate, è emerso quanto segue.

L'edificio in cui il bene pignorato è stato edificato dalla Società Istituto Romano di Beni Stabili in forza della licenza edilizia n. 2657 del 16 febbraio 1966, rinnovata una prima volta il 10 gennaio 1967, ed una seconda volta il 2 agosto 1968. Risulta rilasciato il certificato di abitabilità il 5 ottobre 1972 al n. 21477 di protocollo. Detti documenti sono allegati alla presente con i numeri 10, 11, 12 e 13.

Lo stralcio della planimetria allegata alla licenza edilizia è allegato col n. 14; confrontandolo con la scheda catastale all. 5 si rileva che l'appartamento pignorato mostra una situazione completamente diversa dall'attuale; la diversità è tale da far ritenere che sia stato l'originario costruttore ad apportare le modifiche in corso d'opera, realizzando l'appartamento come oggi é². E' senza dubbio strano che sia avvenuto il rilascio del certificato di abitabilità sulla scorta di un progetto difforme: l'unica spiegazione plausibile è che il disegno della variante allegato al certificato di abitabilità, non sia più negli archivi comunali e quindi non ne sia stato possibile il reperimento. Dato comunque che il certificato di abitabilità fa specifico riferimento sia ai nulla osta originari sia agli estremi catastali del terreno edificato, non si ritiene necessaria alcuna pratica di regolarizzazione e/o sanatoria.

Pertanto anche la scheda catastale allegata al certificato notarile inserito nell'atto di pignoramento e prodotta anche dallo scrivente come all. 5, indica una situazione leggermente difforme dello stato dei luoghi; nel complesso l'appartamento corrisponde quanto a estensione, consistenza ed esposizione a quello riportato in scheda, ma nel corso degli anni é

² Appare diversa anche la posizione dell'ascensore.

stata eseguita una modifica interna di piccola entità che ha portato l'accesso al soggiorno direttamente dalla zona ingresso, chiudendo quello originario che affacciava sul disimpegno del bagno. Tale variante, non avendo comportato alcuna modifica alla posizione delle pareti interne, non rende necessaria alcuna regolarizzazione né di tipo urbanistico né di tipo catastale.

08. Sul'esistenza di certificazioni.

Il proprietario, **non** è in possesso:

- della certificazione energetica di cui alla Legge n. 10/91, e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06, cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/2/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il Decreto 7 aprile 2008;
- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico del 22/10/2008 n. 37.

L'amministratore del Condominio, ha invece fornito la dichiarazione di conformità degli impianti comuni, che vale evidentemente per la relativa quota millesimale di pertinenza, ed è allegata alla presente col n. 13).

09. Sul valore dell'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a m². 80,00 (considerate le pertinenze ridotte ad 1/3).

09.1. Inquadramento del contesto.

L'edificio è sito al civico 15 della via Donato Bramante, ubicata alla periferia sud ovest di Limbiate. Essa dista circa 2,5 chilometri dal centro;

non esistono mezzi di collegamento pubblico nelle vicinanze, né negozi e/o supermercati che distano circa qualche chilometro.

Nel comprensorio di cui l'edificio fa parte esiste un'area di parcheggio certamente insufficiente ad ospitare i veicoli degli abitanti, e quindi è presumibile una certa difficoltà per il ricovero in zona di un automezzo di proprietà.

09.2. Stato dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare.

Come si evince dalle allegate fotografie, le facciate dello stabile si presentano quindi in buono stato di manutenzione. In discrete condizioni sono anche le restanti parti comuni.

09.3 Stato dell'unità immobiliare.

Si rimanda alla descrizione già fatta al paragrafo 3 pag. 7 della presente.

Il valore di mercato più probabile dell'appartamento, viene ricavato mediante il metodo comparativo, mediando opportunamente quello determinabile in base al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia d'individuazione dei criteri utili per la determinazione dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)*", con i valori desumibili dall'effettivo valore delle compravendite rilevato nella zona.

Il valore normale secondo le Disposizioni su indicate, è calcolabile con la formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie}$$

formula in cui il valore normale unitario è dato dalla formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

nella quale:

- Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} sono rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m². rilevabili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al comune e alla zona omogenea in cui è sito l'immobile;
- K è un coefficiente dato dalla formula:

$$K = (K_1 + 3K_2)/4$$

in cui K_1 è un coefficiente legato alla superficie dell'immobile, che nel caso in esame vale 0,5 (superficie compresa tra 70 e 120 m².), e K_2 è un coefficiente legato al piano (nel caso de quo è pari a 0,5 trattandosi di piano intermedio).

Quindi il coefficiente K vale:

$$K = (0,50 + 3 \times 0,5)/4 = 0,50$$

Pertanto, stanti i valori dei coefficienti Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} come rilevabili dal sito internet dell'Agenzia del Territorio <http://www.agenziaterritorio.it/> pari a €/m². 1.250,00 ed €/m². 1.450,00 si calcola il

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€/m}^2. 1.250,00 + (1.450,00 - 1.250,00) \times 0,50 = \text{€/m}^2. 1.350,00$$

Questo importo deve essere però "pesato" con gli effettivi valori correnti per le transazioni in zona, tenendo altresì conto delle buone condizioni generali delle parti comuni dell'edificio. Pertanto

fatte:

- le opportune indagini in zona sull'andamento del mercato;
- esaminate le banche dati on line delle principali agenzie operanti in zona che per appartamenti omologhi come localizzazione e superficie fanno desumere valori medi di transazioni nel semestre di €/m².

1.800,00

tutto ciò considerato

si può ritenere come attendibile per il bene pignorato, un valore di €/m².

1.600,00 che moltiplicato per la superficie commerciale porta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento in quello pari ad €. 128.000,00, arrotondato ad €. 130.000,00.

La valutazione su fatta, deve essere diminuita del 30% qualora l'appartamento fosse messo in vendita occupato da regolare inquilino; pertanto diverrebbe pari ad €. (130.000,00 x 0,70) = €. 91.000,00.

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidatogli, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e si sottoscrive.

Milano, 27.04.2010.

Ing. Giuliano Bujatti