TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ITALFONDIARIO S.P.A.

/

R .G. E. 1062/2013

GIUDICE Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode giudiziario SIVAG s.p.a. Milano

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile
Ordine architetti Milano Albo Tribunale Milano n.10963
Studio via Pisacane - 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 338 2933496
E mail: roberto.aprile@libero.it

GIURAMENTO

In data 08/06/2015, l'esperto, innanzi al G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni ha prestato giuramento di rito e ha accettato l' incarico.

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

– letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,

-esaminata la documentazione prodotta,

– visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine**:

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, alla SIVAG s.p.a. dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; la SIVAG s.p.a., ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Firmato Da: IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA CON MARCA TELEMATICA Serial#: 2C031 ECOM CA2 Serial#: c2abb

la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
a. la regolarità edilizia e urbanistica
b. la dichiarazione di agibilità dello stabile c.
i costi delle eventuali sanatorie
d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione
D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
E) fare accesso, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., all'immobile pignorato:
a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie c. per accertare lo stato di conservazione
d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

Firmato Da: [illegible] Serial#: 21913

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR. II)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- —descrizione giuridica|| del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (–descrizione commerciale||), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è –libero|| oppure —occupato dal debitore e suoi familiari|| (e, di regola, sarà perciò considerato –libero al decreto di trasferimento||) oppure —occupato da terzi||
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

Firmato da: VALOUERIJOSUARDO BERTO GABRIELE A Esse Sp. Dal: 05/05/2021 Serial#: 21913

storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.
h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente;
i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
J) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione si stima e i relativi

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO CARRIERI Emesso Da: ARUBA PEC S.p.A. CA Qualificata 2 Serial#: 21913

allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze si sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.

Firmato Da: [illegible] Serial#: 21913

Bene immobile sito in Milano
Via Catullo 12

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:
Proprietà per la quota di ½ in capo a e per la restante quota di ½ in capo a lell'immobile sito in Via Catullo 12 Milano, piano Secondo.

Il bene è composto da n. 2 locali, 1 bagno cieco, 1 disimpegno e 1 ripostiglio in quota, ricavato sopra il disimpegno mediante controsoffittatura. L'appartamento è sito al piano secondo (terzo fuori terra);
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda (compreso la superficie occupata dai muri al 100%, quelli di proprietà esclusiva e al 50%, quelli comuni con altra proprietà) di mq **55,05**, compreso la percentuale di proprietà delle parti comuni condominiali.
Il bene è privo della pertinenza cantina o solaio.
Identificazione del bene esecutato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Milano:
Intestazione:)

per la quota di ½ e

quota di ½; come da visura storica per immobile (ved. all. 1) e planimetria + estra all. 2)
Identificazione catastale:
Fg. 123; Mapp. 330, Sub. 9, Cat A/5; classe 2, consistenza vani 2,5, piano 2; Rendita Cat. € 161,39;
Coerenze dell'immobile pignorato:
Da Nord in senso orario: Mapp. 278, ad Est cortile comune, a Sud vano scala comune, ad Ovest Mappale 294;
L'esperto fa presente che nella visura storica per immobile, l'intestazione di uno dei precedenti proprietari (all'anno 1981) non è coincidente con quanto riportato nella relazione notarile: in Catasto risulta società Invim di Edmondo Corradini e C. Sas, mentre nella relazione notarile è riportato società Invim di Mario Panteghini e C. Sas.
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:
L'appartamento pignorato fa parte di un edificio che sorge in Milano, via Catullo 12, in zona periferica nord-ovest della città. La realizzazione del complesso ha le caratteristiche di edilizia popolare dell'epoca. L'originario impianto risale tra gli anni 1925/30, con destinazione d'uso prevalente a residenza del tipo popolare. La tipologia edilizia è quella di edificio a corte chiusa e presenza di ballatoio comune, per il piano primo e secondo (secondo e terzo fuori terra), per il fronte cortile dello stabile.
Caratteristiche zona: zona periferica Nord-Ovest della città, la via Catullo è limitrofa a viale Certosa (è una piccola traversa di questo grosso asse viario).
Urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc ; e **secondaria,** (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie, scuole, cultura religiosa etc) sottoposta a traffico locale, oltre all'intenso traffico in viale Certosa da e per l'autostrada dei Laghi (A/8 – A/9 Varese – Como); scarsissima possibilità di parcheggi a lato strada, inoltre il cortile interno **non è** adibito per sosta e parcheggio autoveicoli.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e uffici, con presenza di di punti commerciali.
STATO DI POSSESSO
All'atto del sopralluogo il bene pignorato non risultava occupato, ma presentava segni di recente occupazione. L'esperto comunque ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate dell'esistenza di

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

eventuali contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate ha fatto pervenire all'esperto una comunicazione ove è dichiarato che dei due contratti di locazione registrati, il primo, n. 6355/3/2011, risulta risolto, mentre il secondo contratto, n. 2993/3/2012 registrato in data 24/05/2012, risulta ancora in essere (ved. all. n. 3). Copia di questo secondo contratto è stato reperito dallo scrivente (ved. all. n. 4), dove risulta che la scadenza naturale è il 29/04/2016, tacitamente rinnovato per altri quattro anni qualora non intervenga disdetta a termini di legge. Allo stato **non** risulta essere stata registrata disdetta presso l'Agenzia dell'Entrate. L'esperto ha inviato al custode SIVAG copia del contratto di locazione. L'invio è avvenuto antecedentemente all'ultima data utile per la disdetta, che risulta essere 29/10/2015.
Sulla base dell'importo riportato nel contratto di locazione, € 12.000,00 annue (pari a € 1.000,00 mensili), oltre spese condominiali. L'esperto ritiene detto importo **NON congruo** in quanto superiore alla media di mercato, per i prezzi di locazione applicati in zona, per immobili di tipologia similare. Il corretto canone dovrebbe essere di massimo € 6.600,00 annue, pari a € 550,00 mensili, oltre le spese condominiali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna;**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore INTESABCI SPA C.F. 00799960158 (ora Banca Intesa Sanpaolo spa), iscritta in data 31/05/2002 ai nn. 36043/7486 per un ammontare complessivo di € 192.900,00 a carico di

4.2.2. Trascrizioni :

Pignoramento trascritto in data 17/05/2013 ai nn. 25264/18660 da Intesa Sanpaolo spa, C.F. 00799960158

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica – edilizia

La costruzione dell'edificio è ante 01/09/1967.

In data 21/12/2001 è stata presenta una DIA P.G. 4.498.118/2001, presso l'Ufficio zonale del comune di Milano Zona 8, per opere interne nell'appartamento pignorato.

Successivamente in data 15/01/2002 è stata depositata in Catasto la nuova planimetria catastale.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale, l'esperto ha accertato la mancata di coincidenza tra i lavori previsti e lo stato di fatto dell'appartamento.

1) **Il locale bagno cieco allo stato è sito diametralmente opposto alla posizione riportata in planimetria;**
2) **L'antibagno previsto è stato sostituito da un disimpegno, antistante all'attuale bagno e camera letto;**
3) **E'stato realizzato un ripostiglio in quota, privo di sportello di chiusura, sopra al disimpegno, mediante controsoffittatura;**

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

Le difformità edilizie sopra elencate possono essere sanate, dall'eventuale aggiudicatario nei tempi previsti per legge, mediante la presentazione in comune di una C.I.L.A. in sanatoria. Il relativo costo è pari a € 1.000,00, oltre ad eventuali diritti di segreteria del Comune, oltre al costo professionale del tecnico che dovrà approntare la pratica, costi che non possono essere quantificati in questa sede.
Deve essere altresì approntata una nuova scheda catastale, che riporti la corretta distribuzione degli spazi interni del bene esecutato, comprensiva dell'indicazione del ripostiglio in quota.
Il costo dei diritti di Catasto per la presentazione della nuova scheda è pari a € 50,00, oltre ai costi del tecnico che approntera la pratica catastale, costi che non possono essere quantificati in questa sede.
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese ordinarie annue di gestione immobile sono **€ 1.200,00** circa, come risulta dalla dichiarazione inviata dell'amministratore del condominio. Inoltre, sempre nel medesimo documento, risulta un debito nei confronti del condominio, **per rate condominiali non pagate pari a € 4.013,38,** alla data del documento del 27/01/2016 (ved. all. n. 5).
Cause in corso: **nessuna**
Atti ablativi: **nessuno**
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio), come da relazione notarile in atti:
- La piena proprietà del bene esecutato era della società Invim di Mario Panteghini e C. S.a.s., avendo acquistato il bene dai sigg. , in data 29/06/1981, atto notaio De Carli n. Rep. 174981,;
- Con atto a rogito notaio Francesca Licari di Milano in data 28/06/1995, n., Rep. 24646, trascritto il 26/10/1995 ai nn. 35943/24601, la Società Invim di Mario Panteghini e C. S.a.s., già proprietaria del bene fin dal 1981, ha mutato la denominazione in Invim di Barbara Frangaresi e C. S.a.s.;
- Con atto di compravendita del 16/01/2002, notaio De Rosa in Milano n. di Rep. 10460/6925 trascritto il 07/02/2002 ai nn. 8543/6071, l'immobile è passato di proprietà a

- Successivamente con atto di compravendita in precedenza riportato al punto 6.1, gli esecutati sono diventati gli attuali proprietari del bene.

7.1 Licenza Edilizia: Ultimo atto abilitativo in ordine di tempo che riguarda il bene esecutato è la DIA P.G. 4.498.118/2001, presentata in data 21/12/2001 presso l'Ufficio zonale del comune di Milano Zona 8, per opere interne nell'appartamento.
7.2 Abitabilità (agibilità): Non reperita.
7.3 Difformità: Si sono accertate n. 3 difformità rispetto a quanto risulta dalla planimetria depositata, il tutto come già esposto ed argomentato nel capitolo conformità edilizia – urbanistica,

Descrizione Dell'appartamento

APPARTAMENTO:
L'immobile è di proprietà per ½ e per la restante quota di ½ di

Il bene è composto da 2 locali, 1 bagno cieco, 1 disimpegno e 1 ripostiglio in quota ricavato sopra il disimpegno mediante controsoffittatura.

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

L'appartamento è sito al piano secondo (terzo fuori terra);

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda (compreso la superficie occupata dai muri al 100%, quelli di proprietà esclusiva e al 50%, quelli comuni con altra proprietà) di mq **55,05**, compreso la percentuale di proprietà delle parti comuni condominiali.

Il bene è privo della pertinenza cantina o solaio.

Intestazione:

Identificazione catastale:

Fg. 123; Mapp. 330, Sub. 9, Cat A/5; classe 2, consistenza vani 2,5, piano 2; Rendita Cat. € 161,39;

Coerenze dell'immobile pignorato:

Da Nord in senso orario: Mapp. 278, ad Est cortile comune, a Sud vano scala comune, ad Ovest Mappale 294;

II Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo					
Appartamento	53,45	1	53,45	EST	MEDIE
Balcone	assente				
Vano Cantina/Solaio	assente				
Totale Superficie			53,45		
Parti Comuni in % sulla Superf. Commerciale di mq 53,45		3%	1,60		
TOTALE Super Commerciale			55,05		

Caratteristiche costruttive dello stabile:

Rifiniture dello stabile: Tipo popolari

Fondazioni: materiale/tipologia: impossibile verificarle, si presume, visto la data della realizzazione originaria del complesso edilizio, in muratura di mattoni pieni portanti.

Vespaio: Non è stato possibile accertare se lo stabile ne è dotato o meno

Struttura portante: Telaio mattoni pieni portanti;

Solai: Si presume Travi a doppia T,con materiale leggero per il riempimento, come in uso all'epoca;

Muratura tamponamento: Mattoni pieni pressati;

Copertura: Copertura a più falde, con presenza di cappuccine, manto copertura in tegole;

Rivestimento facciata: intonaco per esterni tinteggiato color giallo Milano;

Portone su strada: Cancello in ferro con pannelli ciechi, a un battente con due ante fisse ai lati;

Passo carraio: In fatto non esiste, ma vi è lo spazio per poterlo ricavare in futuro dall'attuale cancello su strada, sopra descritto;

Antenna TV centralizzata: Assente, solo antenne private;

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

Recinzione - cortile: Recinzione in muratura a filo strada, con cortile retrostante;
Impianto citofonico: A pulsantiera classica. No servizio di portierato;
Scala condominiale: In pietra beola con ringhiera in ferro ;
Ascensore: Assente;
Giardino: Assente, è solo presente un ampio cortile antistante allo stabile, con pavimento in battuto di cemento;
Vialetti di collegamento: Assenti;

Lo stabile e le sue parti comuni sono in cattivo stato d'uso. Si fa altresì presente che L'ultimo amministratore del condominio, in ordine di tempo, si è dimesso dall'incarico

Distribuzione interna : Locale cucina/tinello, camera letto matrimoniale, bagno cieco, disimpegno/antibagno con ripostiglio in quota;
Infissi interni: Porte in legno pannello cieco tamburato color noce biondo, portoncino ingresso del tipo blindato con chiusura sicurezza;
Infissi esterni: Telai finestre in alluminio, vetro-camera + persiane in alluminio;
Tramezzi: Forati cm 8 + intonaco civile + tinteggiatura, finito cm. 10 circa;
Plafoni: Stabilitura con mani di pittura;
Rivestimento servizi: Piastrelle ceramica color grigio cm. 20 x 20, fino h. 2,00 circa;
Rivestimento cucina: Piastrelle cm 20 x 20 color fino h. m. 2,60 circa, solo zona cottura, le restanti pareti cucina-tinello sono con pittura su intonaco civile;
Pavimenti : Piastrelle in ceramica cm 35 x 35 color rosa per camera letto, disimpegno e cucina/tinello, per il bagno piastrelle ceramica cm. 20 x 20 color grigio; si fa presente che il pavimento dell'appartamento è a quota + cm. 20 circa rispetto alla quota pianerottolo della scala comune;
Antifurto: Assente.
Impianto Gas: Il bene è dotato dell' impianto gas. Allo stato non si sa se la fornitura è attiva o meno. E' presente in cucina il foro per locali con presenza di fiamme libere;
Impianto elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico, su due vie, interruttori magnetotermici + differenziale (salvavita), nessuna certificazione. Mancando la certificazione non ci si può esprimere sull'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra", frutti e placche ditta Bticino serie magic;
Impianto Idrico: Adduzione acqua sotto traccia , acqua calda e fredda, lavello in acciaio in cucina. Bagno con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con box in metacrilato, sono presenti attacchi idrici per adduzione e scarico acqua per lavatrice. Il bagno cieco è dotato di estrattore aria tipo "vortice", con comando manuale;
Impianto riscaldamento: Autonomo con caldaia a gas, installata in cucina. Serve anche per produzione acqua calda e fredda per bagno e cucina. I termosifoni sono in alluminio
Impianto citofonico: Presente
Impianto di condizionamento: Assente
Scala interna : Assente, il bene si sviluppa su un solo piano (piano secondo);
Esposizione appartamento: Unica esposizione, punto card. Est;
Altezza libera locali: m. 2,80 circa, il disimpegno/antibagno m. 2,30 circa;
Certificazione energetica: L'APE risulta essere stata già approntata nel 2011 (validità 10 anni); il bene è in classe F. Il Catasto Energetico (CENED) ha fornito solo il Fac Simile (ved. all. n. 6)
Certificazioni impianti: Nessuna
L'appartamento si presenta in medio stato d'uso;

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata all'asta, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni in loco per vendite similari, confrontandolo con quanto riportato dalla pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" Milano e provincia e ovviamente tenendo presente l'esperienza dello scrivente e i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc). ed estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, giardino-cortlie, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

8.2. Fonti di informazioni

* Ufficio del Catasto di Milano;
* Ufficio Tecnico del comune di Milano;
* Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
* Pubblicazione della *"Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia"* (ultima pubblicazione);
* esperienza dell'esperto estimatore.

8.3. Valutazione

Fattori intriseci ed estrinseci influenti negativamente: ubicazione del bene in zona periferia Nord-Ovest della città, cattivo stato d'uso di alcune parti comuni dello stabile, tipologia edilizia e rifiniture di modesto livello commerciale (tipologia a corte chiusa e ballatoi), mercato immobiliare nazionale poco dinamico, l'appartamento è in classe energetica F, l'edificio è privo di ascensore, va eseguita la pratica edilizia in sanatoria a seguito delle difformità accertate;

Fattori intriseci ed estrinseci influenti positivamente: medio stato d'uso dell'appartamento, al bene si accede direttamente dal pianerottolo al secondo piano della scala e non tramite un ballatoio, passante davanti ad altre unità abitative, il bene è servito da mezzi pubblici di superficie, i collegamenti autostradali sono nelle immediate vicinanze;

Prezzo unitario rilevato nella zona per vendite di immobili simili, corretto per l'influenze dei fattori intrinseci ed estrinseci:

APPARTAMENTO:

si stima € 1.300,00/mq;

mq 55,05 x € 1.300,00/mq = € 71.565,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

15% su € 71.565,00 = € 10.734,75;

€ 71.565,00 – 10.734,75 = € 60.830,25;

Spese per diritti di Catasto per presentazione nuova scheda € 50,00

Spese per il tecnico che approntera la nuova scheda Catasto: € non quantificabili

Costo della C.I.L.A. in sanatoria, per sanare le difformità edilizie interne accertate, è pari a € 1.000,00, oltre ad eventuali oneri di segreteria del comune e oltre ai costi professionali del tecnico abilitato, che redigerà la pratica. Tali costi professionali allo stato non possono essere quantificati.

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

PREZZO DI BASE D'ASTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA IL BENE ESECUTATO PER ARROTONDAMENTO: € 60.800,00
Giudizio di divisibilità: Il bene pignorato **non è divisibile**;
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna;
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna;

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 14 Foto
N. 8 Allegati

Milano 12/02/2016

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore procedente e ai debitori esecutati, presso l'indirizzo risultante nella notifica del pignoramento.

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

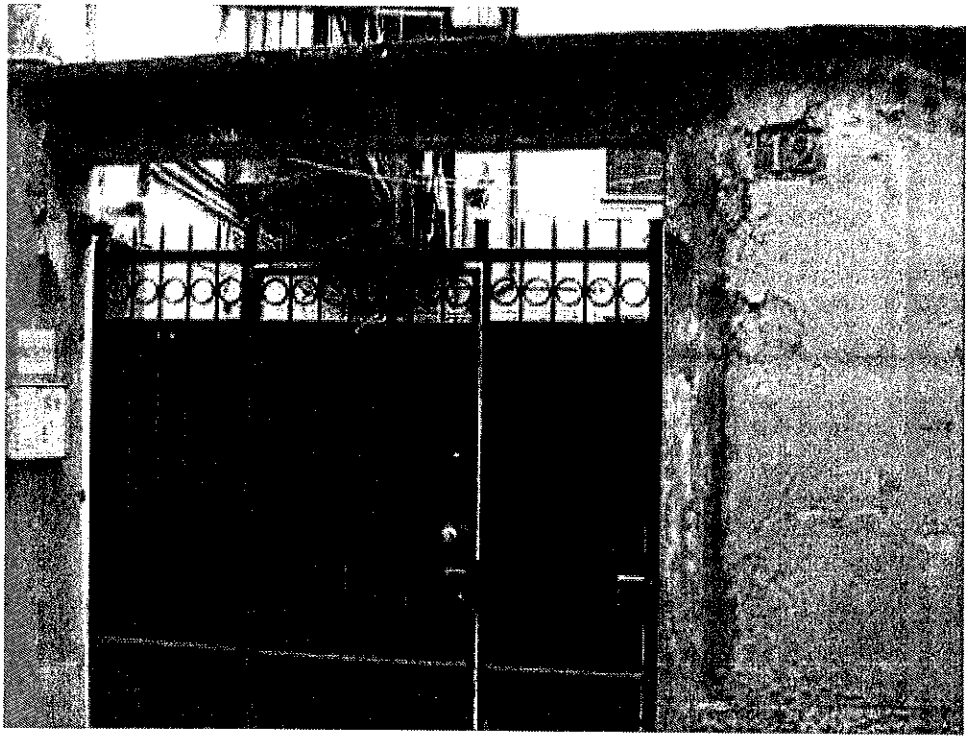

FOTO N. 1

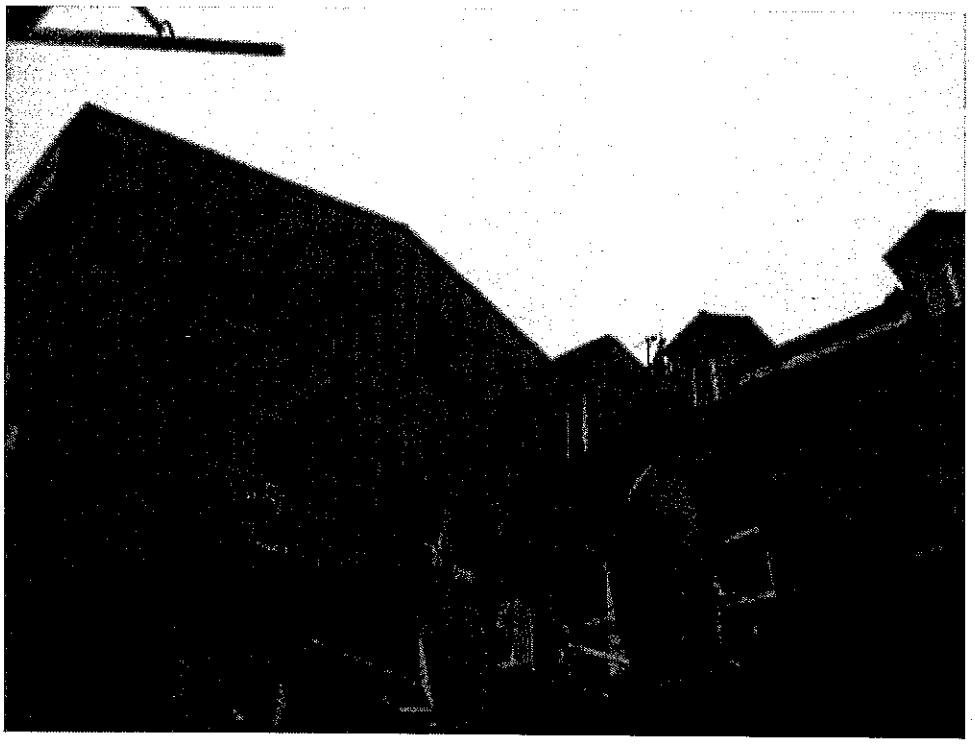

FOTO N. 2

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

FOTO N. 3

FOTO N. 4

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

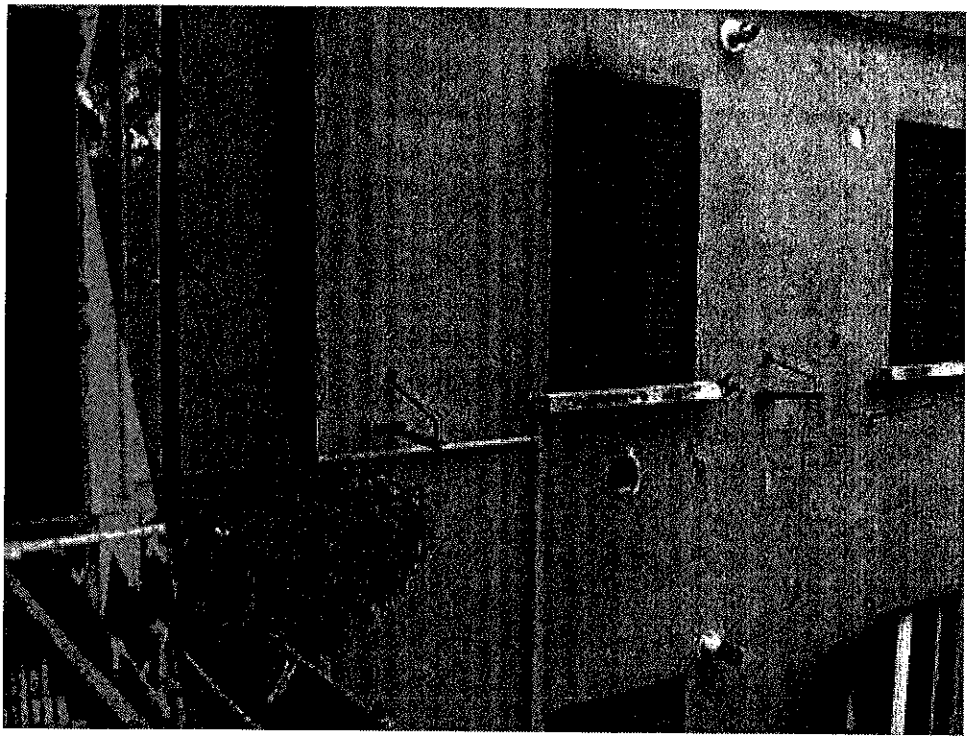

FOTO N. 5

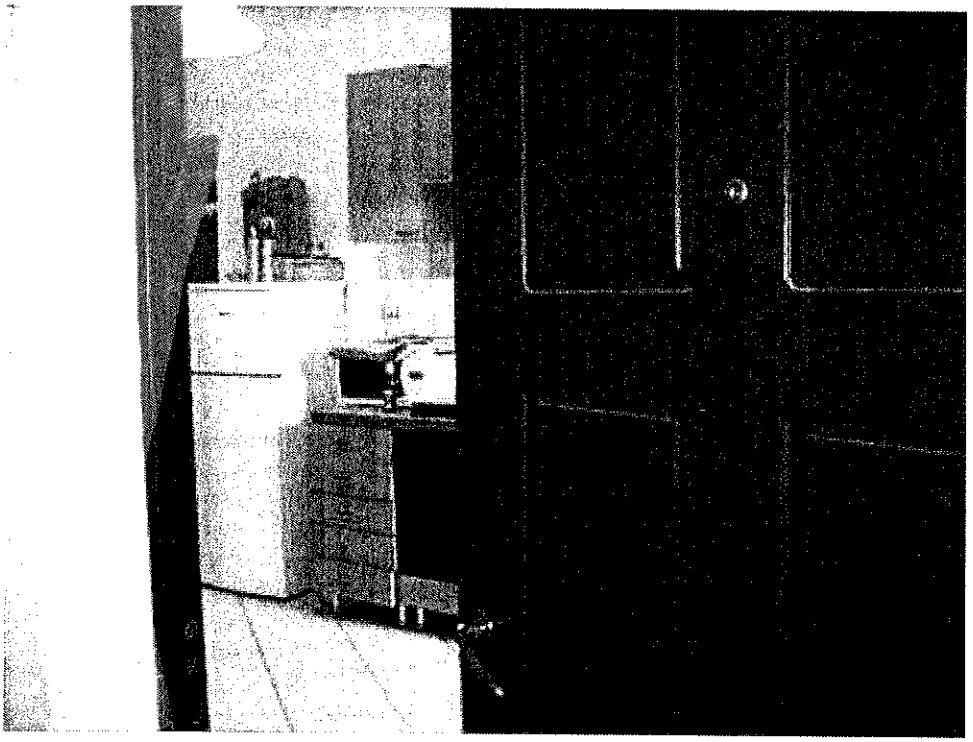

FOTO N. 6

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

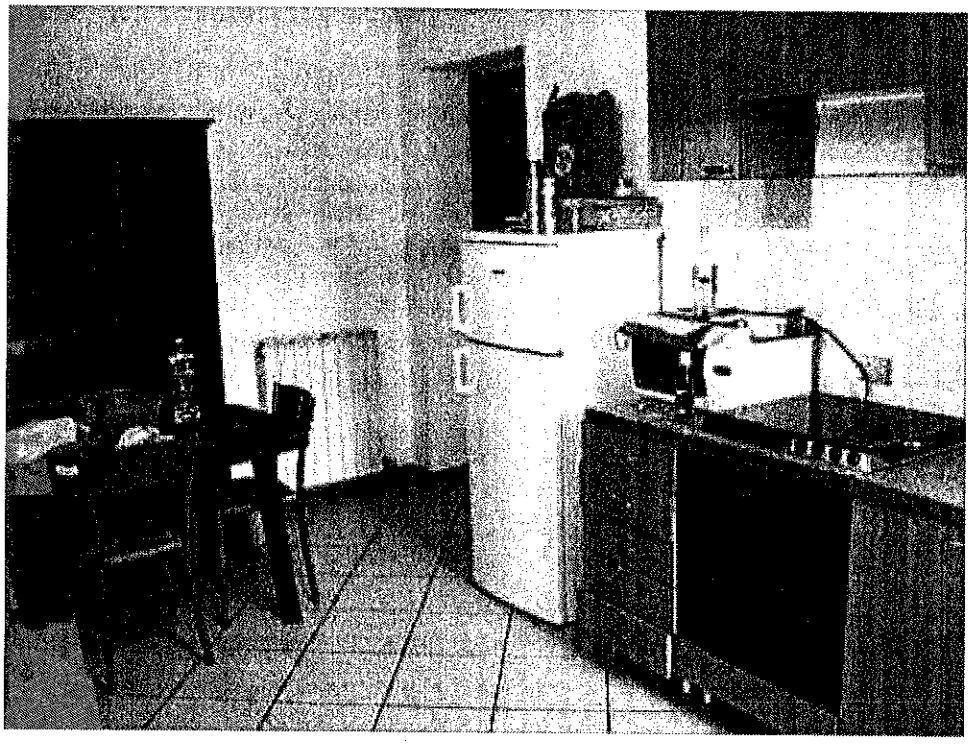

FOTO N. 7

FOTO N. 8

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

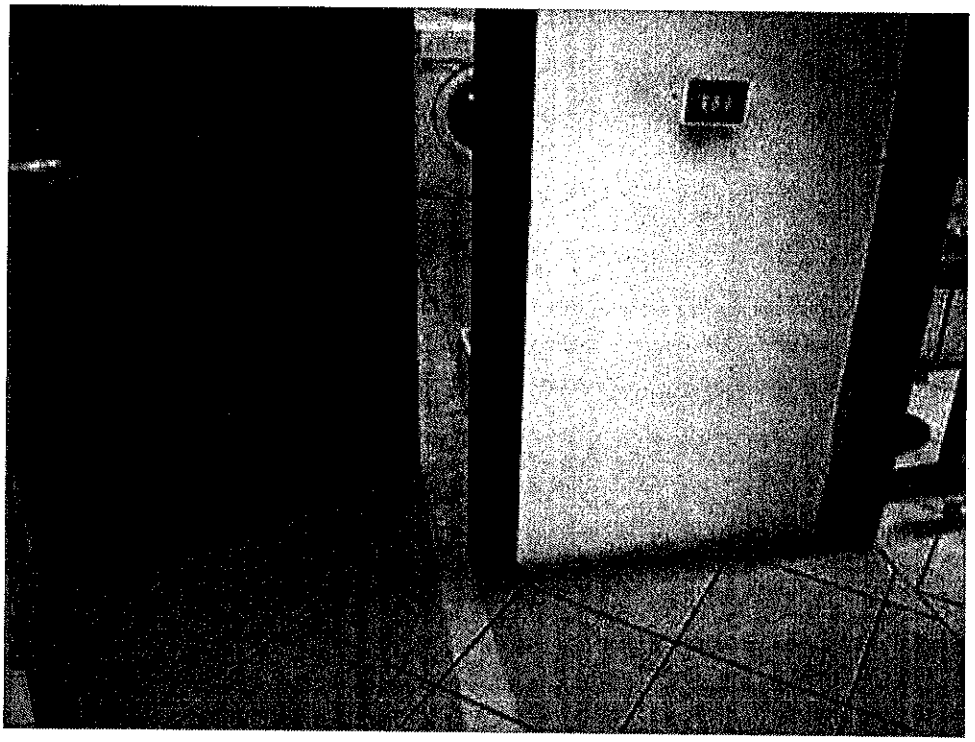

FOTO N. 9

FOTO N. 10

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

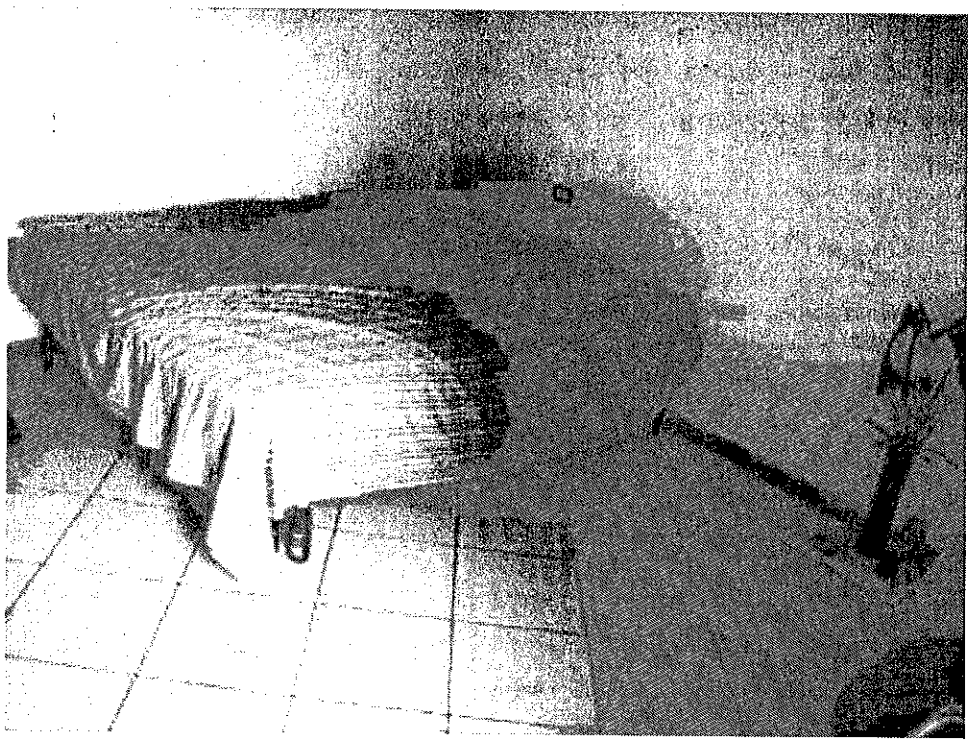

FOTO N. 11

FOTO N. 12

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

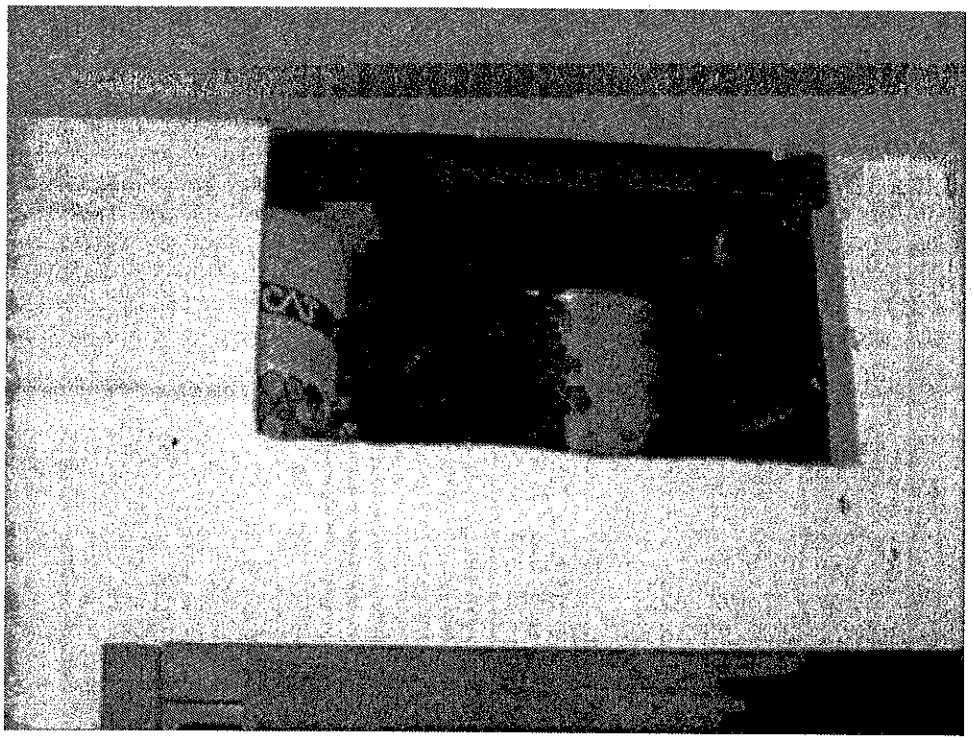

FOTO N. 13

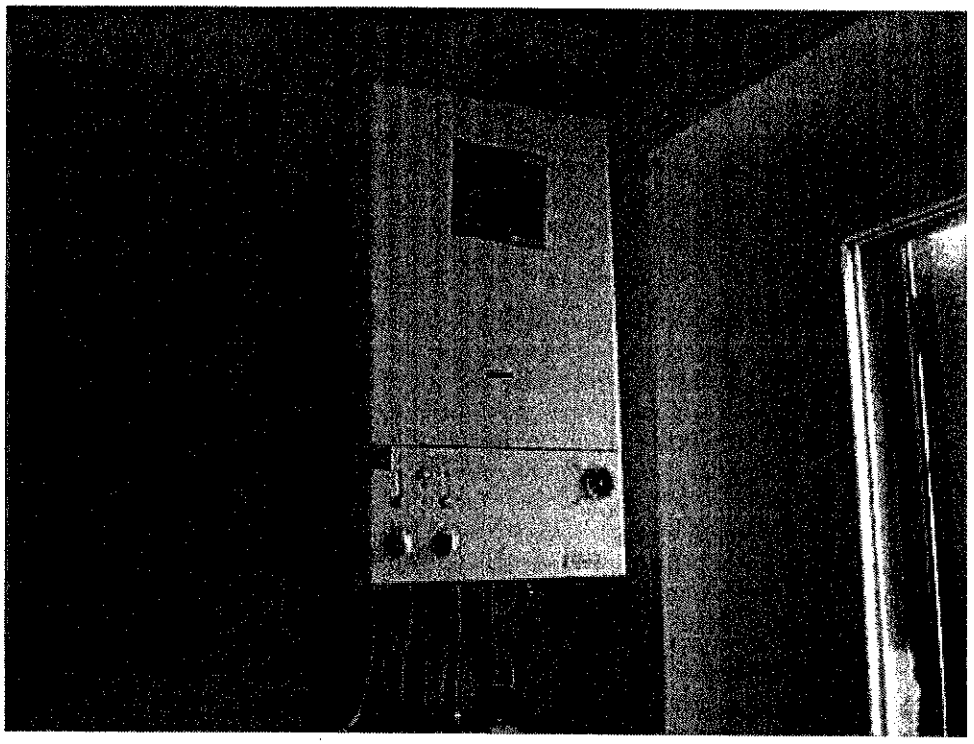

FOTO N. 14

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I. PROCEDURA ESEC. IMM. RE N. 1062/2013 R.G. E.

ITALFONDIARIO SPA

/

G.E.: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

L'esperto espone quanto segue:

Successivamente al deposito della relazione di stima, il comune di Milano ha fornito all'esperto la documentazione edilizia richiesta, DIA n. P.G. 4.498.118/2001 del 21/12/2001, presentata ai tempi al consiglio di zona 8 e ora presente presso il S.U.E., Sportello Unico per l'Edilizia (ved. all. n. 1).

Dalla visione della DIA risulta che, a parziale rettifica di quanto indicato dallo scrivente nella relazione di stima, le difformità presenti all'interno del bene rispetto a quanto abilitato consistono:

- Il locale bagno è più largo di quanto previsto nello stato di progetto abilitato;
- La camera letto, conseguentemente, è più stretta di quanto è riportato nel progetto;
- I vani porta del bagno, del disimpegno e della camera letto, non sono stati realizzati nella posizione indicata nel progetto;

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913

- Non è stata mai presentata dichiarazione di fine lavori (come è prescritto per la DIA), né tanto meno è stato mai presentato l'avvenuto collaudo. Inoltre non è stato eseguito l'aggiornamento catastale (nuova planimetria dopo i lavori interni), con deposito in comune unitamente alla dichiarazione di fine lavori e collaudo. Essendo scaduti già da molto tempo i termini della presentazione della fine lavori e collaudo (tre anni dall'inizio lavori), la DIA è da ritenersi decaduta.

Pertanto, si conferma quanto già esposto nella stima, che deve essere eseguita, dall'eventuale aggiudicatario, una CILA in sanatoria (costo € 1.000,00 oltre oneri professionali del tecnico che la presenterà), partendo dallo *"stato di fatto"* disegnato nella DIA del 2001. Sanatoria già prevista e quantificata dall'esperto, ma indicata con alcune motivazioni tecniche differenti da quelle sopra esposte, perché il comune non aveva ancora messo a disposizione gli atti.

Si conferma altresì, come già indicato in stima, la necessità dell'approntamento della nuova planimetria catastale, in quanto la vigente, sulla quale si era basato lo scrivente, non essendo in quel momento in possesso di altro documento tecnico, riporta ancora lo stato dei luoghi prima delle opere interne eseguite in forza della DIA. Come già esposto nella stima, il costo dei diritti di Catasto per il versamento della nuova planimetria, è paria € 50,00 oltre i costi professionali del tecnico che l'approntera.

Con osservanza

Milano, 19/05/2016

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 1 allegati

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21913