

DEPOSITO TELEGRAFICO
11 27.02.2013

Ns. rif. 56 - I2

ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI

R.G.E. 2089/09
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa BORONI

RELAZIONE DI STIMA

Compendio Immobiliare in

Via Mazzini n. 10, San Vittore Olona - Mi-

25 FEBBRAIO 2013

Indice

- A) Generalità
- B) Analisi del quesito formulato dal Giudice
- C) Analisi dei documenti depositati ex. art. 567 c.p.c. e inizio operazioni peritali
- D) Risposte al quesito del Giudice
- E) Allegati

A) Generalità

Creditore Procedente

M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a -

in nome e per conto di SIENA MORTGAGES 03-4 s.r.l.

Debitori

Compendio oggetto del pignoramento

Immobili ubicati in San Vittore Olona (MI)

identificati al NCEU di Milano come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	359	716	U	A/2	1	7 vani	€ 741,12
4	359	707	U	C/6	3	15 mq	€ 33,31

B) Analisi del quesito formulato dal Giudice

Il Giudice invita l'Esperto a rispondere al quesito, che si riporta nel seguito, postogli il 20/09/2012 dopo il giuramento di rito.

QUESITO:

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 o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene/i al/i debitore/i;

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

1. *Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al 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; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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 mortis causa non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i, con indicazioni - se occupato/i 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 egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data per 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 o 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 di edificabilità o diritti di prelazione*
 - *convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della 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 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. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza delle opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e relativi costi.*
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e dell'art. 46 del D.L.vo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima dal 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 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1° gennaio 2008 (delibera Giunta Regione Lombardia 22/12/2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37,*
- acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

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 delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato*
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria*
- c) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)*
- d) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)*

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

C) Analisi dei documenti depositati ex. art. 567 c.p.c. e inizio operazioni peritali

Al fine di rispondere correttamente ed esaurientemente alle richieste che il Giudice ha formulato, l'Esperto ha dato inizio alle indagini peritali attraverso l'analisi di tutta la documentazione storica ipotecaria/catastale presente nei fascicoli di causa.

Ha successivamente effettuato le necessarie visure presso:

- Agenzia del Territorio di Milano - per verificare la completa e corretta identificazione al N.C.E.U. e
- Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio la situazione ipotecaria aggiornata delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.
- Sportello Unico per l'Edilizia Comune di San Vittore (Mi) - al fine di ottenere, attraverso la verifica degli atti a disposizione, più informazioni utili all'espletamento dell'incarico posto dal Giudice.

In seguito in data 28/09/2012 l'Esperto ha provveduto ad avvisare tramite raccomandata A.R. (allegato 8)

- gli esecutati - recapitando la missiva in San Vittore Olona (Mi) Via Mazzini n. 10 e tramite fax (allegato 7)
- il creditore procedente M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA SPA presso lo studio legale dell'Avv. Cristina ZOPPO

comunicando che in data 15/10/2012 alle ore 12.30 avrebbe effettuato il necessario sopralluogo presso gli immobili pignorati.

La missiva, è stata ricevuta solo da creditore procedente.

Come da avvisi di ricevimento della raccomandata (Allegato 8) infatti, la missiva inviata al debitore è ritornata al mittente per la seguente causale: destinatario irreperibile.

D) Risposte al quesito del giudice

PUNTO 1: *ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno*

In data 23/10/2012 l'Esperto deposita istanza al Giudice con richiesta di nomina di nuovo Custode per consentire l'accesso all'immobile e proseguire le operazioni peritali, in quanto la comunicazione di inizio di operazioni peritali inviata tramite Raccomandata R.R al debitore è ritornata al mittente per la seguente causale: destinatario irreperibile.

Il Giudice ha nominato la società Sivag nella persona del Sig. Loparco quale nuovo custode dei beni pignorati.

In data 16/01/2013 l'Esperto effettua accesso ai luoghi supportato dalla SIVAG, la quale tramite proprio tecnico ausiliario (fabbro) ha proceduto all'accesso forzato degli immobili stessi.

PUNTO 2: *e identificare il/i bene/i 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;*

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento: :

Identificazione Catastale:

Fabbricato 1 -

Appartamento sito in San Vittore Olona (Mi), Via Giuseppe Mazzini n.10 n, piano terra e primo, individuato nelle mappe e nei registi catastali come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
4	359	716	U	A/2	1	7 vani	€ 741,12	
Intestato a			- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con					
			- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con					
Coerenze: da nord in senso orario			Proprietà di terzi, Via Mazzini, proprietà di terzi, cortile comune distinto al Mappale 361, cortile comune distinto dal mappale 360					

Fabbricato 2 -

Autorimessa sita in San Vittore Olona (Mi), Via Giuseppe Mazzini n.10, piano terra individuato nelle mappe e nei registi catastali come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	359	707	U	C/6	3	15 mq v	€ 33,31
Intestato a			- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con				
			- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con				
Coerenze: da nord in senso orario			cortile comune distinto al Mappale 361, proprietà di terzi, proprietà ai mappali 449 e 450, proprietà di terzi				

Visura catastale storica (allegato 10)

Note del CTU:

Per completezza, il CTU riporta quanto "ARTICOLO 2 (precisazioni)" dell'atto di compravendita:

"Le parti precisano che la presente e vendita comprende accessori accessioni e pertinenze di quanto in oggetto.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni compreso il cortile distinto dal mappale 360 ed il cortile distinti dal mappale 361 e senza alcun diritto al passaggio comune sul mappale 448 se e per quanto oggi attualmente esistente."

Estremi atti di pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare del 23/07/2009 promosso da MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA (per conto di Siena Mortgages 03-4 srl), trascritto in data 11/09/2009 al n. 310, RG 120005 , RP 76222 , con il quale vengono sottoposti a pignoramento i beni di proprietà dei debitori siti nel comune di San Vittore Olona (Mi) via Mazzini n. 10:

Fabbricato 1 Appartamento

Fg 4 , mapp 359, sub 716, Z.c. U, cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, R.c. € 741,12.

Fabbricato 2 Autorimessa

Fg 4 , mapp 359, sub 707, Z.c. U, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq , R.c. € 33,13.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene così suddivisa:

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
Pietro

Estremi atti di provenienza:

La proprietà dell'immobile è pervenuta ai Debitori Esecutati in forza di atto di compravendita dai Sig.ri . , in data 11/12/2002, a firma Dott. Oreste Cirillo, Notaio in Parabiago (MI), Rep. n. 8695, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19/12/2002 ai nn. RG 162011 RP 94197 (Allegato 9).

PUNTO 3: a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i;

(Allegato 3)

Ubicazioni delle unità immobiliari

Appartamento e autorimessa ubicati in corte ex rurale parzialmente ristrutturata, in area di centro storico del Comune di San Vittore Olona Mi.

La zona ove inseriti gli immobili è ben urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture e servizi primari, ed è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia, con tipologia prevalentemente residenziale di tipo civile.

La zona è ben servita ed infatti ritroviamo : scuola media (600 m), scuola elementare e materna (400 m), asilo nido (400 m), farmacia, negozi al dettaglio (800 m).

Fermata autolinee a 350 m (per Milano Cadorna e per Canegrate).

Descrizione delle unità immobiliari

Appartamento.

Si tratta di una unità immobiliare ristrutturata con P.E. N. 10/86 disposta su due piani (terra + primo), ubicata in una corte di derivazione rurale, in zona centrale. Al piano terra si trovano ingresso lato corte interna, soggiorno con ulteriore accesso direttamente da via Mazzini, cucina, bagno, ripostiglio; al primo piano n° 3 camere, bagno e disimpegno.

I due piani sono collegati da scala interna ma sono anche dotati di due ingressi indipendenti, grazie ad una scala esterna che conduce al ballatoio al primo piano, ad uso esclusivo.

Il tutto in discreto stato di conservazione

Autorimessa.

Si tratta di un box singolo con accesso dal cortile, di circa 12 mq netti, costruito nel '95 in muratura intonacata e copertura a falde inclinate con manto in tegole portoghesi.

Descrizione delle caratteristiche costruttive e dello stato generale di manutenzione dei fabbricati (tipologia, materiale, condizioni).

Appartamento:

Strutture verticali:	muratura portante <u>condizioni:</u> buone
Solai:	latero-cemento <u>condizioni:</u> buone
Copertura:	a falde materiale di gronda: rame <u>condizioni:</u> buone
Pareti divisorie:	tavolati semplici in mattoni forati <u>condizioni:</u> buone
Rivestimento esterni:	intonaco per esterno
lato corte interna	<u>condizioni:</u> presenza di ammaloramento diffusi
Rivestimento esterni:	intonaco per esterno
lato fronte strada	<u>condizioni:</u> presenza di ammaloramento sopra la zoccolatura
Infissi interni:	ante a battente in legno tipo tamburato <u>condizioni:</u> discrete
Infissi esterni	serramenti in legno doppio vetro <u>oscuramento:</u> persiane in legno <u>condizioni:</u> discrete
Manto di copertura	tegole in laterizio <u>condizioni:</u> buone
Plafoni	intonaco di finitura di vari colori <u>condizioni:</u> buone
Rivestimento bagno	ceramica - altezza del rivestimento circa 1.80 - 2.00 m su tutti i lati <u>condizione:</u> buona
Rivestimento cucina	ceramica - altezza del rivestimento circa 1.80 - 2.00 m su tutti i lati <u>condizione:</u> buona
Pavimenti	gres porcellanato di varie finiture <u>condizioni:</u> buone
Balcone	soletta in pietra con ringhiera in acciaio a bacchette verticali disegno semplice

condizioni: discrete

Portone di ingresso in legno a due ante
condizioni: discrete

Scala di collegamento in cemento armato - n. 15 pedate
esterna condizioni: buone

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, è autonomo, con alimentazione a metano e radiatori in alluminio. Al momento del Sopralluogo non erano presente il contatore del Gas in quanto rimosso, posto nella nicchia in facciata. L'impianto quindi non è funzionante.

Autorimessa

Strutture verticali: muratura portante
condizioni: buone

Solai: latero-cemento
condizioni: buone

Copertura: a falde
materiale di gronda: rame
condizioni: buone

Pareti divisorie: setti in muratura
condizioni: buone

Rivestimento esterno: intonaco per esterno
condizioni: discreti

Manto di copertura tegole in laterizio
condizioni: buone

Portone di ingresso saracinesca in metallo
condizioni: discrete

Il tutto come ampiamente visibile nella documentazione fotografica (Allegato 4)

Note del CTU: Per effettuare la descrizione e determinare la consistenza dell'immobile, l'Esperto ha utilizzato la planimetria catastale in scala 1.200 (Allegato 5) che è stata verificata in quanto a misure e corrispondenza.

Quindi si dichiara che la planimetria catastale come allegata alla presente relativamente al fabbricato n. 1 appartamento, corrisponde alla situazione reale dell'immobile.

Per quanto riguarda il fabbricato n. 2 Autorimessa, nella scheda catastale non è graficamente

rappresentato il muro divisorio del box con quello adiacente.

Modalità di calcolo delle superfici commerciali per determinarne la consistenza

Per quanto concerne la modalità di calcolo della consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dagli elaborati catastali, nonché dalle planimetrie acquisite presso le Pubbliche Amministrazione e dalle risultanze dei sopralluoghi compiuti presso l'immobile.

Piano terra (superficie interna netta):

Soggiorno:	mq 37,0
Cucina:	mq 14,0
Bagno:	mq 4,0
Ripostiglio:	mq 2,0
Disimpegno:	mq 3,5

Piano primo (superficie interna netta):

Camera 1 :	mq 12,0
Camera 2:	mq 10,0
Camera 3:	mq 10,0
Camera matr.:	mq 16,0
Disimpegno:	mq 6,5
Bagno:	mq 5,0
Balcone:	mq 10,0

Box: mq 12,0

Secondo quanto riportato nella Norma UNI 10750 si definisce:

Superficie Interna Netta, SIN (Net Internal Area): area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono un'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie Convenzionale Vendibile superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- a) la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

c) le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini.

Alla luce di quanto appena esposto, per il caso in esame si riportano le relative superfici:

Superficie <u>interna netta</u> complessiva, somma dei vani al piano primo e al piano terra	120,0 mq
Superficie <u>interna netta</u> complessiva del box	12,0 mq
Superficie <u>Convenzionale Vendibile</u> dell'immobile	158 mq (superficie appartamento) + 10x25% mq (balcone) = 160.5 metri quadri
Superficie <u>Convenzionale Vendibile</u> del box	15,0 metri quadri

PUNTO 4: a riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i, con indicazioni - se occupato/i 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 al quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Stato di possesso dell'immobile:

Libero.

PUNTO 5 : *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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 di edificabilità o diritti di prelazione*
- *convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso , abitazione)*

Formalità vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

PUNTO 6: *A 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.*

Formalità vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni contro:

- Trascrizione del 11/09/2009 al n. 76222/120005 - relativa a verbale di pignoramento a favore di SIENA MORTAGAGES 03-4 S.R.L. del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, per la piena proprietà dei debitori eseguiti ognuno per la sua quota ovvero:

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Iscrizione contro

- Iscrizione di ipoteca Legale a norma art. 77 DPR n. 602/1973, in data 29/4/2005 nn. Rep. 8458/68, a favore di Esatri Esazione Tributi SpA, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/5/2007 ai nn. 72021/18841, per la complessiva somma di € 9.332,70 di cui 4.666,35 per capitale.

Grava sulla quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà della sig.ra _____ dell'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 4, mappale 359, sub. 716, oggetto della presente procedura.

Nota del CTU

Con Annotazione presentata il 15/10/2012 RP n. 15690 RG n. 102015 con atto 0803
CANCELLAZIONE TOTALE

Iscrizione contro _____:

- Iscrizione di ipoteca legale a norma art. 77 DPR n. 602/1973, in data 29/4/2005 nn. Rep. 7073/68, a favore di Esatri Esazione Tributi SpA, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/5/2005 ai nn. 68144/16238, per la complessiva somma di € 7.025,42 di cui 3.512,86 per capitale.

Grava sulla quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà del sig. _____ dell'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 4, mappale 359, sub. 716, oggetto della presente procedura.

Iscrizione contro:

- Iscrizione di Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30, in forza di atto dell'11/12/2002 dott. Oreste Cirillo, Notaio in Parabiago, Rep. n. 8696, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19/12/2002 ai nn. 162012/37364 a favore di Banca Agricola Mantovana SpA per la complessiva somma di € 306.000,00 di cui € 204.000,00 per capitale, € 81.600,00 per interessi ed € 20.400,00 per spese. Grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura ognuno per la sua quota ovvero:

_____ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

_____ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

Il tutto come da allegati 1 e 2

Pendenze Condominiali.

Nessuna.

PUNTO 7: *a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza delle opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e relativi costi.*

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e dell'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima dal 1° settembre 1967.

Verifiche edilizie:

La costruzione dell'intero complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto è iniziata certamente prima del 1967, ma successivamente ha subito delle manutenzioni.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Vittore Olona infatti hanno portato alle seguenti risultanze:

- L'Appartamento - Fg. 4 part 359 sub. 716 - così come verificato durante il sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla situazione derivante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico e alla scheda catastale e più precisamente:
P.E. n. 10/86 e successiva variante del 31/8/2011, intestata a _____, per opere di manutenzione straordinaria relativa a risanamento igienico e consolidamento strutturale;
in data 13/11/1991 viene rilasciata Abitabilità (allegato 6).
- Autorimessa Fg. 4 part 359 sub. 707 per quanto concerne la regolarità edilizia deriva dalla Concessione edilizia n. 94/96 e successiva variante del 11/11/96 per manutenzione straordinaria relativa a recupero di immobili pericolanti ad uso box, porticato e ripostiglio
In data 13/11/1997 viene rilasciato Certificato di agibilità (allegato 6).

Nota del CTU

Per quanto concerne l'autorimessa, va precisato che la scheda catastale corrisponde esattamente allo stato autorizzativo così come da concessione edilizia più sopra riportata.

Lo stato autorizzativo e catastale tra loro conformi, non corrispondono alla realtà, questo perché il muro divisorio presente tra le due autorimesse, non risulta graficamente rappresentato

né sulla scheda catastale, né sui disegni Autorizzativi visionati dal CTU.

Per una corretta conformità e corrispondenza tra scheda catastale, autorizzazioni edilizie e reale stato dei luoghi, è necessario redigere specifica autorizzazione edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare l'attuale esistente muro a divisione tra le due autorimesse.

I costi a ciò necessari che rimarranno a carico della procedura si possono così riassumere:

Redazione pratica edilizia a firma di tecnico abilitato	€	1.000,00
Oblazioni per sanatoria	€	516,00
Oneri di segreteria	€	60,00
Aggiornamento schede catastali n. 2	€	500,00
Totale costi	€	2.076,00

PUNTO 8: *a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- della certificazione energetica di cui al D.L.vo 192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1° gennaio 2008 (delibera Giunta Regione Lombardia 22/12/2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;*
- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al Ministro Sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Certificazione energetica e documentazione impianti

Poiché non si è avuto alcun rapporto con la proprietà del bene non è stato possibile richiedere ed ottenere la certificazione energetica qualora fosse stata redatta.

A fronte di ciò e necessitando tale documentazione per la procedura, l'Esperto si è avvalso di un professionista di fiducia che ha redatto la stessa (Allegato 11).

In riferimento alla documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione impianti di cui D.M. n. 37/2008 non è stata reperita alcuna documentazione.

PUNTO 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.

Criterio utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile:

Come precedentemente esposto, per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del Territorio di Milano - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2012 Semestre I, con riferimento specifico al codice di zona B , alla microzona catastale n.1, riferito ad abitazioni civili con destinazione residenziale;
- O.S.M.I. Borsa Immobiliare - "rilevazione Prezzi degli immobili" - I semestre 2012, con riferimento specifico alla macrozona di San Vittore Olona, considerando la zona periferica e la tipologia di immobile;
- Osservatorio immobiliare - San Vittore Olona
- "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2012" - con riferimento alle zone centrali e periferiche dei comuni con valori di mercato medi espressi in €/mq ad eccezione del box espressi in €/corpo;
- Analisi di mercato effettuato dallo scrivente presso agenzie immobiliari per edifici simili a quello in oggetto.

Si utilizza, quindi, la media matematica dei valori rilevati dalle fonti sopra descritte, alla quale si applicano dei coefficienti correttivi correlati ai seguenti parametri, che si configurano come un incremento o decremento percentuale, in riferimento a considerazioni legate all'esperienza dello scrivente:

- Morfologia del fabbricato
- Stato di manutenzione del fabbricato
- Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto
- Tipologie dei sistemi di collegamento infrastrutturale insistenti in prossimità e nell'intorno dell'area in cui si inserisce il fabbricato.

Determinazione dei valori per la stima dell'immobile:

Appartamento

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia del Territorio di Milano	€ 1.400,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00

O.S.M.I. Borsa Immobiliare	€	1.000,00	€	1.100,00	€	1.050,00
Osservatorio Immobiliare	€	1.800,00	€	1.950,00	€	1.875,00
Rilevazione dei prezzi	€	1.239,00	€	1.393,00	€	1.316,00
Analisi di Mercato	€	1.049,00	€	1.535,00	€	1.292,00
VALORE DI STIMA APPARTAMENTO €/mq					€	1.406,60

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPARTAMENTO	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione del fabbricato	- 3
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	- 2
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	- 5 %

Autorimessa

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia del Territorio di Milano	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00
O.S.M.I. Borsa Immobiliare	€ 933,00	€ 1.000,00	€ 966,50
Rilevazione dei prezzi	€ 1.012,00	€ 1.182,00	€ 1.097,00
VALORE DI STIMA AUTORIMESSA €/mq			€ 987,83

COEFFICIENTI CORRETTIVI AUTORIMESSA	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione del fabbricato	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	- 2
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	- 2 %

Valore stimato dell'Appartamento LIBERO:

Unità immobiliare oggetto di perizia Appartamento	Superficie convenzionale Vendibile [mq]	Valore di Stima Medio [€/mq]	Coefficiente Correttivo Globale [%]
Via G. Mazzini n. 10 del Comune di San Vittore Olona:foglio 4 part. 359	160,5	€ 1.406,60	- 5 %

sub. 716		
VALORE STIMATO DELL'APPARTAMENTO		€ 214.471,34

Valore stimato dell'Autorimessa LIBERO:

Unità immobiliare oggetto di perizia <u>Autorimessa</u>	Superficie convenzionale Vendibile [mq]	Valore di Stima Medio [€/mq]	Coefficiente Correttivo Globale [%]
box situato nella corte interna censito al foglio 4 part. 359 sub. 707.	15	€ 987,83	- 2 %
VALORE STIMATO DEL'AUTORIMESSA			€ 14.521,15

Il compendio immobiliare è stato verificato essere in stato di possesso libero, ma per rispondere in maniera esaustiva a quanto richiesto dal Giudice, l'esperto effettua la stima anche in riferimento all'immobile occupato ovvero:

Valore stimato dell'Appartamento SE OCCUPATO:

Unità immobiliare oggetto di perizia <u>Appartamento</u>	Valore stimato Immobile libero	COEFFICIENTE CORRETTIVO PERCHE' OCCUPATO %
Via G. Mazzini n. 10 del Comune di San Vittore Olona: foglio 4 part. 359 sub. 716	€ 214.471,34	- 20%
Valore stimato dell'immobile OCCUPATO		€ 171.577,08

Valore stimato dell'Autorimessa SE OCCUPATO:

Unità immobiliare oggetto di perizia <u>Autorimessa</u>	Valore stimato Immobile libero	COEFFICIENTE CORRETTIVO PERCHE' OCCUPATO %
box situato nella corte interna censito al foglio 4 part. 359 sub. 707.	€ 14.521,15	- 20%
Valore stimato dell'immobile OCCUPATO		€ 11.616,92

E) Allegati

Si allegano alla presente memoria tecnica le seguenti documentazioni:

- 1) Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, sequestri per immobile
Appartamento
Nota di Trascrizione - Pignoramento
Nota di Iscrizione - Ipoteca legale + Annotazione Cancellazione totale
Nota di Iscrizione - Ipoteca Legale
Nota di Iscrizione - Mutuo
Nota di Trascrizione - compravendita
- 2) Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, sequestri per immobile
Autorimessa (non si riportano le note relative perchè già presenti al punto 1)
- 3) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- 4) Dossier fotografico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Certificati di agibilità
- 7) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8) Copia ritorno della raccomandata del debitore esecutato
- 9) Copia atto di provenienza
- 10) Visura storica catastale
- 11) Certificazione energetica dell'immobile
- 12) Attestazione invio copia presente relazione a: creditori procedenti, creditori intervenuti e debitore
- 13) CD - copia presente relazione su supporto informatico

Sottoscrivo la presente memoria ritenendo di aver correttamente ed esaurientemente esperito alle richieste che il Giudice mi ha formulato.

Arch. Damiano Giuseppe VATICANO

