

PERIZIA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Arch. Nicola Niccoli con studio in Milano, Piazza Castello, 11, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°8797, in qualità di C.T.U., premesso che:

Con giuramento in data 19/05/2015 è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto.

In tale giuramento il G.E. ha formulato all'esperto il seguente quesito:

" Provveda l'esperto, esaminati gli atti e 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 /i 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), 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/ai 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'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza 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 o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri e 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 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 bene/i, nonché della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronuci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante;
 - 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.
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.
10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:
- dati catastali dell'immobile;
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
 - se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
 - valore dell'immobile libero ed occupato;



- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

Allegli inoltre alla relazione :

- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.
- e) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- f) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

Provveda almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e all'i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, rassegna la seguente relazione.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto trascritto in data 09 giugno 2014 ai nn. 50876/35560, il Procedente Unicredit S.p.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101 sottopone a pignoramento, a carico del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] il seguente bene immobile, sito in Senago (MI), Piazza Giovanni XXIII, 83

- abitazione identificata al N.C.E.U. in Senago (MI) via del Lazzeretto n. 81/83 – scala 2, foglio 28, particella. 75, sub. 44 – A/3 – 3 vani – Piano 6/8 - cl. 3 – R.C. €. 201,42.



ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

In base alla documentazione agli atti, si accerta che il bene pignorato pervenne al Sig. [REDACTED] la quota intera del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita in data 02 marzo 2007 nn. 53969/5787 di rep. a rogito Dott. Giovanni Margherita, Notaio in Milano e trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano "2" in data 10 marzo 2007 ai nn. 36732/19476.

CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE IN ATTI

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta documentazione a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta.

A completamento della prescritta documentazione catastale, l'esperto ha provveduto a:

- richiedere planimetria catastale e visura dell'immobile;
- richiedere informazioni presso l'Anagrafe Tributaria al fine di verificare eventuali registrazioni di contratti di locazione in essere alla data del pignoramento;
- richiedere copia dell'atto di compravendita presso l'archivio notarile di Milano;
- Richiedere copia della licenza edilizia e abitabilità del fabbricato presso il Comune di Senago.



IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame degli atti e dal verbale di deposito dei documenti a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta, il bene in esame risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Milano in data 10 marzo 2007 ai nn. 36733/8673, a favore della Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano C.F. 13263030150 e a carico del Sig. [REDACTED] per la quota intera del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 giugno 2014 ai nn. 50876/35560, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101 e a carico del Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota intera del diritto di piena proprietà

I costi monetari per la cancellazione dell'ipoteca in epigrafe (iscrizione ipoteca), al netto di eventuali oneri professionali, è computabile in €. 267,00, di cui €. 168,00 per imposte ipotecarie, €. 59,00 per imposte di bollo e €. 40,00 per tasse ipotecarie, in ragione di quanto previsto dall'art. 13 c.8 septies della legge n. 40/2007.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, sito presso il Comune di Senago (MI), Piazza Papa Giovanni XXIII, 83 è ubicato in zona periferica in corrispondenza di un quartiere posto a margine del centro urbano.

Relativamente all'ubicazione funzionale del comparto, si rileva che lo stesso è situato in zona servita dalle principali urbanizzazioni primarie e secondarie nonché da una sufficiente rete di servizi di trasporto pubblico di superficie.



La presenza di architetture con medesima datazione, a carattere prettamente condominiale, contraddistinguono una zona mediamente urbanizzata e con destinazione urbanistica quasi esclusivamente residenziale.

Si sottolinea che a ridosso del comparto sono presenti ampi spazi verdi non attrezzati ad uso agricolo.

Caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Il comparto è costituito da un unico fabbricato di otto piani fuori terra, con affaccio su cortili condominiali e facente parte di un più ampio agglomerato costituito da diversi fabbricati con medesime caratteristiche e finiture architettoniche. Il caseggiato è stato edificato “ante 1967”; ha duplice affaccio e si presenta in normali condizioni di manutenzione generale. Le aree comuni, scoperte e recintate, sono accessibili da due passi carrabili che conducono ad ampi spazi asfaltati con annessi posti auto scoperti.

Le facciate esterne hanno un rivestimento con duplice finitura, plastico murario e tesserine in pietra naturale; la copertura è a falde con orditura primaria e secondaria in laterocemento e tegole tipo “marsigliesi”. L'accesso alle abitazioni avviene attraverso due scale coperte comuni e contraddistinte dai rispettivi numeri civici, complete di ascensore per l'accesso ai piani. Non è presente un servizio di portineria.

Lo stabile al civico n. 83 è amministrato dallo Studio di Capua, con sede in Garbagnate Milanese (MI), via Vittorio Veneto, 71 (tel. 02.99026246).

Caratteristiche dell' unità immobiliare.

L'appartamento in oggetto, posto al sesto piano f.t., ha doppia esposizione verso i cortili interni allo stabile, tramite finestre e balconi di proprietà.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai sono di tipo misto in laterizio, i tramezzi divisorii intermedi dell'alloggio sono costituiti da mattoni forati intonacati da ambo i lati e cartongesso tinteggiato su ambo i lati.



Internamente la distribuzione appare razionale, con finiture civili e impianti funzionanti ma non a norma.

L'appartamento è suddiviso in un unico locale accessibile da un disimpegno, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio, due balconi. Completa il cespite un locale solaio posto al piano sottotetto.

Il tutto appare essere stato sottoposto a recenti, anche se incomplete e parziali, opere di ristrutturazione/riqualificazione interna.

Si fa presente che la distribuzione dei locali rispecchia pienamente quanto riportato sulla planimetria catastale. Non si evidenziano modifiche al perimetro esterno dell'abitazione, senza pertanto variazioni della S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento dell'appartamento) ad eccezione della trasformazione del balcone, lato cucina, in veranda chiusa, a seguito della messa in opera di un serramento a chiusura totale del lato libero dell'aggetto. Il costo per la rimozione del serramento, e conseguente ripristino secondo distribuzione ufficiale dei locali, è pari a €. 300,00 circa, a cui vanno sommati €. 500,00 circa per la fornitura e posa dei serramenti della cucina e del bagno (locali con affaccio verso il suddetto balcone), attualmente non presenti.

Le pareti dei locali giorno/notte appaiono intonacate e tinteggiate e non presentano segni di umidità e/o percolazioni di vario tipo.

Le pareti della cucina e del bagno hanno invece un rivestimento in ceramica tipo monocottura.

Il pavimento della cucina è in palladiana (scaglie di marmo levigate e lucidate). Il pavimento dell'ingresso e della camera è in laminato con sottostante, si ipotizza, palladiana. Il pavimento del bagno è in ceramica tipo monocottura. Il pavimento dei balconi, con accesso dalla camera e dalla cucina, è in gres antigelivo.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetri semplici completi di tapparelle in materiale plastico. Non sono state montate le porte interne ad eccezione di quella bagno che è del tipo a soffietto in PVC; la porta d'ingresso è blindata.

I sanitari del bagno sono in porcellana; sono stati installati un lavandino, un water, un bidet e una doccia.



La rubinetteria è in ottone cromato predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda attraverso un impianto autonomo elettrico posto nel bagno. I caloriferi sono in ghisa verniciati e presenti in ogni ambiente abitato.

L'impianto elettrico e di illuminazione, funzionante ma non a norma, è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese in numero sufficiente per ogni ambiente. E' presente l'impianto citofonico, l'impianto TV e la predisposizione per l'impianto telefonico.

L'acqua potabile ha erogazione da acquedotto municipale mentre l'impianto di riscaldamento, a gas metano, è centralizzato.

Il locale sottotetto, accessibile da una scala interna al condominio, ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti realizzate in laterizio non intonacato. Non esiste impianto di illuminazione dedicato.

Coerenze da nord in senso orario:

Confini dell'appartamento:

a nord cortile comune;
a est altra proprietà e parti comuni;
a sud cortile comune;
a ovest altra proprietà.

Confini del solaio:

a nord cortile comune;
a est altra proprietà;
a sud parti comuni;
a ovest altra proprietà.

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato da terzi.

Il giorno 25 maggio 2015, alle ore 10,30, il sottoscritto C.T.U. si presentava presso il cespite pignorato, come da comunicazione (R.R.) inviata regolarmente al proprietario in data 20 maggio 2015.



L'appartamento risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] da quattro minorenni. Gli occupanti si rifiutavano di fornire le loro generalità, mostrando di non comprendere la lingua italiana e di essere sorpresi dall'evento.

La [REDACTED] non consentiva inoltre l'accesso al cespite.

Pertanto il sottoscritto consegnava a mano, alla suddetta Signora, un sollecito scritto con riportata la data di un ulteriore appuntamento, fissato per il 27 maggio 2015, sempre alle ore 10,30.

Nello stesso giorno il C.T.U. lasciava il medesimo sollecito anche presso la cassetta postale dell'abitazione del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] residente a [REDACTED]

In data 27 maggio 2015 il sottoscritto accedeva regolarmente al cespite.

Durante il sopralluogo la Sig.ra [REDACTED] consegnava ai C.T.U. copia delle carte d'identità degli occupanti l'abitazione (allegati in calce alla presente relazione).

Dall'analisi dei documenti si è potuto appurare che i residenti presso il cespite sono 6 (sei) e più precisamente:

1. [REDACTED] nata il 20/10/1991
2. [REDACTED] nata il 10/06/1991
3. [REDACTED] nata il 30/05/2006
4. [REDACTED] nata il 15/07/2006
5. [REDACTED] nata il 15/10/2013
6. [REDACTED] nato il 19/06/2014

Da un' interrogazione presentata presso l'anagrafe Tributaria, alla data del 20.05.2015 risulta essere stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo tra il proprietario Sig. [REDACTED] [REDACTED]. La durata della locazione è stata fissata in anni 4 (quattro), con decorrenza dal 07 ottobre 2013 fino al giorno 06 ottobre 2017 (come segnalato al punto 4. del contratto allegato in calce alla presente relazione). La data di scadenza per l'eventuale disdetta è il 06 aprile 2017, sei mesi prima della data di scadenza naturale del contratto.



ACCERTAMENTI EDILIZI

Si accerta che l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 (come rilevato dall'atto d' acquisto dell'immobile allegato in calce alla presente relazione).

Si accerta inoltre che il fabbricato è stato edificato a seguito della regolare presentazione di autorizzazione a costruire del 14.12.1962 e successiva abitabilità rilasciata in data 04 settembre 1964 (come rilevato dagli atti richiesti presso il Comune di Senago e allegati in calce alla presente relazione).

Non risulta presente la certificazione energetica dell'edificio come al comma a), punto 8. del verbale di giuramento dell'esperto.

Non risulta presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti come al comma b), punto 8. del verbale di giuramento dell'esperto.

Non risulta presente permesso in sanatoria per la messa in opera di un serramento in corrispondenza del balcone lato cucina e conseguente conversione dello stesso in veranda chiusa.

Il sottoscritto ha pertanto provveduto a far predisporre una nuova certificazione energetica dell'abitazione (allegata in calce alla presente perizia).

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Appartamento sito in Senago (MI), Piazza Giovanni XXIII, 83, identificato catastalmente in via del Lazzaretto n. 81/83 – scala 2, foglio 28, particella. 75, sub. 44 – A/3 – 3 vani – Piano 6/8 - cl. 3 – R.C. €. 201,42.

VALORE DI MERCATO

In considerazione dell'avvenuto accesso al bene oggetto della presente perizia, dei prezzi di mercato relativi alla zona ove è ubicato l'immobile individuati alla data della presente stima, della posizione rispetto ai servizi offerti dal Comune e dai riferimenti con immobili simili aventi analoga destinazione, epoca di costruzione nonché stato di conservazione e manutenzione, e considerato che la quotazione degli immobili della banca dati dell'Agenzia del



Territorio stima da €. 1200,00/mq a €. 1300,00/mq. il valore degli appartamenti zona "periferia" in normale stato di manutenzione mentre la rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Senago zona "periferia" della C.C.I.A.A. indica da €. 1100/mq. a €. 1300,00/mq il valore per unità di superficie degli appartamenti da ristrutturare, valori che possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile, si ritiene quanto equo attribuire al bene pignorato, costituito dall'appartamento e del locale solaio (come da planimetria catastale allegata):

L'appartamento, per una sup. complessiva di 44 mq. lordi circa e così distribuiti:

Appartamento	mq. lordi 41,00 circa x 100 % = mq. 41,00
Balconi	mq. lordi 8,58 circa x 25 % = mq. 2,14
Solaio	mq. lordi 3,50 circa x 20 % = mq. 0,70

LIBERO: a corpo € 70.000,00 (settantamila).

OCCUPATO: a corpo € 56.000,00 (cinquantaseimila).

Milano, 01 luglio 2015

In fede

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text: "NICCOLÒ NICOLA", "ARCHITETTO", "PROFESSIONE", "REG. 8/97", and "PROVINCIA DI MILANO". The signature is written in a cursive style.

