

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. **804/18**

Giudice: **Dott.ssa Silvia Vaghi**



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobili pignorati e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria dei beni (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobili liberi e occupati e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotti “1 e 2”**Lotto “1”**

In comune di Santo Stefano Ticino (MI) vicolo Parravicini n. 12: appartamento al piano secondo con comunicante locale di sgombero non abitabile, con vano ingresso al piano primo ed annesso vano ripostiglio al piano terreno

N.C.E.U. Foglio 2 mappale 169 subalterno 711

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 97.000,00 / €. 92.150,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 67.900,00 / €. 64.505,00

Lotto “2”

In comune di Santo Stefano Ticino (MI) vicolo Parravicini n. 12: rustico ritenuto abusivo e non sanabile, utilizzato come box con accessori ed area di pertinenza

N.C.E.U. Foglio 2 mappale 117 graffato a mappale 120

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 3.000,00 / €. 2.850,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 2.100,00 / €. 1.995,00

**Beni immobili siti in comune di Santo Stefano Ticino (MI)
vicolo Parravicini n. 12 – Lotti “1 e 2”**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi in data 24/10/2018 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 29/10/2018. Con precedente provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Carlo Vitagliano.

Lo scrivente in data 31/10/2018 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto al custode giudiziario, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal custode giudiziario inizialmente per il giorno giovedì 20/12/2018 alle ore 11,00 presso gli immobili oggetto di causa siti in comune di Santo Stefano Ticino vicolo Parravicini n. 12, ma in tale sede non è stato possibile accedere all'interno degli immobili in quanto la proprietà non era presente e nessuno ha aperto.

A seguito di informazioni assunte in luogo si è riusciti a risalire ad un contatto telefonico di [redacted] dal custode giudiziario ha poi consegnato a quest'ultimo le chiavi degli immobili pignorati.

Il custode giudiziario ha pertanto concordato con lo scrivente il sopralluogo interno a detti immobili, che è avvenuto il giorno giovedì 17/1/2019 alle ore 13,00.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano e di Pavia ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso gli immobili oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 13/4/2018

Trascritto Conservatoria di Pavia il 22/5/2018 ai n.ri 8639/5583

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

intera proprietà

intera proprietà: in comune di Santo Stefano Ticino (MI) vicolo Parravicini n. 12 le seguenti unità immobiliari

- appartamento posto al piano secondo, composto di quattro locali oltre servizi, con annessi vano di ingresso al piano primo e un ripostiglio al piano terreno, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 2 mappale 169 subalterno 711 cat. A/3 cl. 6 vani 6,5 R.C. Euro 469,98 vicolo Parravicini n. 12 piano T/1/2
- in corpo staccato, box ad uso autorimessa, ripostiglio, portico ed area cortilizia pertinenziale, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 2 mappale 117 graffato a mappale 120 cat. C/6 cl. 4 mq. 20 R.C. Euro 45,45 vicolo Parravicini n. 12 piano T

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI – Lotti “1 e 2”**Lotto “1” - intera proprietà:** in comune di Santo Stefano Ticino (MI) vicolo Parravicini n. 12, appartamento al piano secondo composto da due locali oltre servizi e comunicante locale di sgombero non abitabile, nonché zona d'ingresso al piano primo e con annesso vano ripostiglio al piano terreno.**Coerenze in corpo appartamento e locale di sgombero piano secondo da est in senso orario:** corte comune al mappale 147, altre unità, altre proprietà ai mappali 176 e 168, altra unità, vicolo Parravicini, altra proprietà al mappale 113.**Coerenze vano ingresso piano primo da est in senso orario:** vano scala comune, altre unità.**Coerenze ripostiglio piano terreno da est in senso orario:** altra unità, disimpegno d'ingresso comune a due ripostigli, andito comune, vicolo Parravicini, altra proprietà al mappale 113.L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **104,00****Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:****intestazione:**

[REDACTED]

intera proprietà

censimento:**Foglio 2 – mappale 169 – subalterno 711** – vicolo Parravicini n. 12 – piano T/1/2 – categoria A/3 – classe 6 – vani 6,5 – superficie catastale totale mq. 120 / totale escluse aree scoperte mq. 120 – rendita €. 469,98

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 6/4/2007 prot. MI0320286; già ex subb. 704 e 705; già ex sub. 703; già ex subb. 702 e 3; già ex subb. 19 del mapp. 147 e 3).

Lotto “2” - intera proprietà: in comune di Santo Stefano Ticino (MI) vicolo Parravicini n. 12, rustico ritenuto abusivo e non sanabile, utilizzato come box con accessori ed area pertinenziale**Coerenze in corpo rustico ed area da est in senso orario:** altra proprietà al mappale 118, altra unità a parte del mappale 117, corte comune al mappale 147, altra proprietà al mappale 113, altra proprietà al mappale 530.L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **28,00****Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:****intestazione:**

[REDACTED]

intera proprietà

censimento:

Foglio 2 – mappale 117 graffato al mappale 120 – vicolo Parravicini n. 12 – piano T – categoria C/6 – classe 4 – mq. 20 – superficie catastale totale mq. 20 – rendita €. 45,45 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 25/2/1998 prot. 261331, per migliore identificazione dell'originario accatastamento risalente al 1984).

Osservazioni

Vedi capitoli 4.3. e 7 per situazione del locale di sgombero non abitabile comunicante con l'appartamento, e del rustico abusivo e non sanabile utilizzato come box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI – Lotti “1e 2”**2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliari pignorate**

In comune di Santo Stefano Ticino (MI) vicolo Parravicini n. 12.

Gli immobili in oggetto sono posti in comune di Santo Stefano Ticino, località sita ad ovest di Milano lungo l'Autostrada A4 Milano-Torino.

Il vicolo Parravicini è una strada a fondo chiuso posta nel centro paese.

Caratteristiche

Alla fine del vicolo Parravicini si trova il civico 12 che risulta essere un contesto tipo casa di corte, composto principalmente da due fabbricati attigui, oltre corte comune ed aree di proprietà su cui insistono altre costruzioni tra cui il rustico in oggetto.

Il fabbricato comprendente l'abitazione in oggetto è quello verso il vicolo, che si ritiene sia stato edificato presumibilmente verso l'inizio del Novecento.

Si eleva per tre piani fuori terra e presenta: struttura portante in muratura; facciate intonacate con zoccolatura in pietra piuttosto che in cemento; tetto a falde inclinate con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio.

L'accesso al complesso avviene dal vicolo tramite cancello automatizzato con inserita portina, che immette in un andito comune sfociante nella corte. L'apertura del cancello automatizzato avviene tramite chiave compresa tra quelle fornite al custode giudiziario.

L'andito comune presenta pavimento in cemento e pareti tinteggiate; la corte comune è pavimentata in mattonelle, escluso alcune zone pavimentate in cemento tra cui quella antistante il rustico in oggetto.

Si ritiene che andito e corte comuni possano esser gravati da servitù di passo a favore di altre proprietà confinanti, per quanto allo scrivente non è dato saperlo con certezza.

Dall'andito comune una porta in alluminio e vetro immette nel vano scala comune, nel quale si riscontra: pianerottoli pavimentati in granito; pareti tinteggiate; scala con gradini rivestiti in granito e ringhiera in profilato di ferro.

L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico.

Lo stesso risulta in scarse condizioni e necessita di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Accessibilità/visitabilità immobile a soggetti diversamente abili: considerato lo stato di fatto del fabbricato e delle unità immobiliari in oggetto, si rileva la presenza di barriere architettoniche, per le quali si ritiene che la valutazione di possibilità di rimozione o superamento, nonché dei relativi costi necessari, debba essere espressa da altri soggetti specializzati in materia in funzione di specifiche verifiche e/o situazioni.

2.2. Descrizione unità immobiliari pignorate – Lotti “1 e 2”

Vedi identificazione capitolo 1.

Lotto “1”**Caratteristiche**

Al piano primo risultano due abitazioni oltre l'ingresso dell'abitazione in oggetto.

Oltre la porta d'ingresso di quest'ultima vi è un vano dal quale tramite rampa di scala si raggiunge l'abitazione al piano secondo.

In tale piccolo vano si rileva: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate; finestra in alluminio e vetrocamera protetta da persiane in metallo oltre inferriata antintrusione in ferro battuto; altezza pari a circa m. 2,05 e 2,20; porta d'ingresso blindata. La scala è rivestita in marmo e nel tratto iniziale dispone di ringhiera in legno.

Al piano secondo l'abitazione è composta da: cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, oltre comunicante locale di sgombero non abitabile ed impropriamente utilizzato come soggiorno e dotato di camino (vedi capitoli 4.3. e 7).

Il piccolo ripostiglio è realizzato sopra il vano scala ed è rialzato dalla quota di pavimento. Il tutto prospetta su due fronti opposti ovvero da una parte verso la corte comune e dall'altra verso il vicolo Parravicini ed altro contesto di corte ad altro civico.

In tutta l'abitazione i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nella cucina, ove la stessa era attrezzata, e nel bagno le pareti tinteggiate sono parzialmente rivestite in ceramica.

Nel locale di sgombero il pavimento è in parquet di legno e le pareti sono tinteggiate; la quota di pavimento è di poco rialzata rispetto all'abitazione.

Nel bagno sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno, ad esclusione di quello attestato sul vano scala che è in legno con specchiature in vetro, e di quello del ripostiglio che è in plastica a soffietto.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da persiane in metallo; una persiana risulta staccata e riposta nella camera.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori, e la vetusta caldaia è posta nel ripostiglio ovvero cantina non comunicante posta al piano terreno, precisando che non si è avuto modo di stabilire se la stessa sia di fatto funzionante ed effettivamente collegata all'impianto, e pertanto l'abitazione potrebbe risultare sprovvista di adeguato impianto di riscaldamento. Nella stessa cantina risulta anche un boiler acs per il quale sussiste il medesimo dubbio.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,80 (m. 2,75 nel locale di sgombero), precisando che nel disimpegno l'altezza è ridotta per la presenza di un ripostiglio aereo con apertura dotata di sportello verso la cucina.

Nel vano scala si rileva una botola, dotata di scala retrattile che consente l'accesso al sottotetto s.p.p. avente la sola funzione di camera d'aria, del quale non si possono descrivere le condizioni non avendo potuto accedervi per motivi di sicurezza/igiene.

Alcune zone presentano danni dovuti ad umidità, con presenza di muffe.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, piuttosto che da realizzare o completare, risulta in scarse condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso un vano ripostiglio ovvero cantina posta al piano terreno, che presenta: porta in alluminio e vetro; pavimento in piastrelle di ceramica; pareti intonacate; finestra in ferro e vetro protetta da inferriata in profilato di ferro; altezza circa m. 3,30; scarse condizioni.

Quest'ultima è accessibile da un disimpegno, comune tra le due cantine che dallo stesso hanno accesso, a sua volta comunicante con l'andito comune.

Lotto "2"

Caratteristiche

Fermo restando quanto detto ai capitoli 4.3. e 7 in merito al fatto di dover demolire il rustico in oggetto in quanto abusivo e ritenuto non sanabile, qui di seguito si descrive lo stato di fatto attuale.

Trattasi di una costruzione di un piano fuori terra, probabilmente realizzata negli anni Cinquanta piuttosto che Sessanta (per quanto non ve ne è certezza), accessibile dalla corte comune.

La struttura portante è in muratura oltre putrella in acciaio; il tetto a falde inclinate ha struttura in legno con copertura in eternit e grondaia in lamiera completamente rotta.

Parte delle lastre in eternit sono anche a copertura del piccolo ripostiglio confinante di proprietà di terzi e non oggetto di causa.

Si compone di un locale adibito a box oltre retrostante zona portico con ripostiglio, sopra quest'ultimo risulta altro ripostiglio aereo.

Tali ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica e le pareti sono intonacate piuttosto che con blocchi di muratura a vista.

L'accesso avviene dalla corte tramite serranda basculante in lamiera e vetro ed attigua porta in lamiera. Nel portico risulta un vano finestra, senza serramento ma dotato di

persiane in metallo, realizzato sempre abusivamente in epoca più recente ed attestato verso l'area pertinenziale retrostante.

Dal box una porta in ferro immette nel portico, ove altra porta in legno chiude il piccolo ripostiglio. Si rileva un lavabo nel box ed un altro nella zona portico.

L'altezza varia circa da un minimo di m. 2,20 ad un massimo di m. 3,45.

Un'ampia apertura priva di serramento mette in comunicazione il portico con l'area pertinenziale retrostante, recintata ed attualmente piena di sterpaglie.

Il tutto risulta in scadenti condizioni e necessiterebbe di adeguata ristrutturazione nonché in considerazione della copertura in eternit i futuri aggiudicatari dovrebbero segnalare tale situazione agli uffici competenti, sostenendo i costi di tutto quanto necessario per regolarizzarla, senonché la situazione abusiva e non sanabile del rustico ha come conseguenza la demolizione e relative incombenze per smaltimento dell'eternit con tutti i costi necessari sempre a carico dei futuri aggiudicatari.

2.3. Calcolo superficie commerciale

Lotto "1"

lotto	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
1	appartamento	2	80,10	100%	80,10
1	locale di sgombero non abitabile	2	36,50	50%	18,25
1	vano ingresso	1	9,30	40%	3,72
1	ripostiglio	T	9,50	25%	2,38
Totale superficie commerciale circa mq.					104,45
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					104,00

Lotto "2"

lotto	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
2	box	T	19,80	100%	19,80
2	ripostiglio	T	4,00	25%	1,00
2	portico	T	14,00	25%	3,50
2	area libera	T	35,50	10%	3,55
Totale superficie commerciale circa mq.					27,85
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					28,00

Osservazioni

Vedi capitoli 4.3. e 7 per situazione del locale di sgombero non abitabile comunicante con l'appartamento, e del rustico abusivo e non sanabile utilizzato come box.

Per il Lotto 2 la superficie lorda dell'area libera, successivamente alla demolizione, sarà pari a circa mq. 73.

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente non ha avuto modo di formulare specifica richiesta in tal senso al proprietario esecutato per quanto riguarda le unità immobiliari pignorate.

Stante quanto verificato l'unità immobiliare abitativa pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto "1" e "Lotto 2"

In sede di sopralluogo gli immobili sono risultati disabitati e privi di arredo.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto gli immobili pignorati, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi.

Si allega copia certificati anagrafici richiesti dal custode giudiziario, [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 20/12/2018)

CONSERVATORIA RR.II. DI PAVIA

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [REDACTED],
iscritta il 2/11/1998 ai n.ri 13477/2926 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Importo iscritto totale Euro 300.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1 (identificati con il censimento dell'epoca). Annotata di quietanza e conferma con formalità trascritta il 28/3/2007 ai n.ri 7480/1616.

ipoteca volontaria: a favore [REDACTED],
iscritta il 19/4/2007 ai n.ri 9366/2196 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Importo iscritto totale Euro 406.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [REDACTED],
trascritto il 22/5/2018 ai n.ri 8639/5583 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Lotto "1"

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento in oggetto, fermo restando quanto detto nelle osservazioni al capitolo 7 in merito al locale di sgombero ritenuto non abitabile ed impropriamente utilizzato come soggiorno nonché all'ultima pratica edilizia risultata irreperibile, si rilevano altresì le seguenti difformità:

- demolizione della parete divisoria tra i due locali in lato est, che ha generato un unico locale adibito a camera
- mancanza di adeguata parete divisoria con porta nel vano di passaggio tra la cucina e disimpegno, il tutto da realizzarsi per disimpegnare correttamente il bagno
- la camera in lato ovest non dispone di adeguati rapporti aeroilluminanti con necessità di eseguire quanto necessario per regolarizzarli

- formazione abusiva di camino nel locale di sgombero, ritenuto da smantellare così come gli impianti presenti nel medesimo locale non compatibili in ambienti non abitabili. Risulta abusiva anche la canna fumaria del camino.

I futuri aggiudicatari pertanto dovranno necessariamente presentare al Comune di Santo Stefano Ticino adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato.

Lotto "2"

Poichè il Comune non ha reperito alcun titolo abilitativo che autorizzasse la costruzione del rustico in oggetto, lo stesso è da ritenersi abusivo e non sanabile (vedi capitolo 7), con conseguenza di doverlo demolire previa consultazione con il Comune al quale i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente rivolgersi per regolarizzare la situazione.

La demolizione comporterà la necessità di presentare al Comune di Santo Stefano Ticino adeguata pratica edilizia con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato (eseguendo anche tutto quanto necessario per smaltimento della copertura in eternit).

4.3.2. Situazione catastale:

Lotto "1"

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento (vedi anche locale di sgombero ritenuto non abitabile e catastalmente indicato come soggiorno).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto N.C.E.U. apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

Lotto "2"

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto del rustico con area annessa, fermo restando quanto detto al capitolo 4.3.1. ed al capitolo 7.

I futuri aggiudicatari a seguito della demolizione dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto N.C.T. (tipo mappale) ed N.C.E.U. apposite denunce di variazione a firma di tecnico abilitato.

Si precisa che alla nuova unità immobiliare che si andrà a configurare, dovrà esser assegnato un nuovo subalterno per quanto riguarda il mappale 117 (che sarà sempre graffiato al mappale 120), poiché parte di tale mappale 117 risulta essere il piccolo ripostiglio di proprietà di terzi correttamente subalternato e non oggetto di causa.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

Lotto "1"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Lotto "2"

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia per demolizione e delle denunce di variazione catastale N.C.T. e N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere di demolizione e smaltimento eternit, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 7.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Da informazioni assunte in luogo non risulterebbe una amministrazione condominiale e pertanto non è dato sapere la situazione degli immobili pignorati in termini di spese annue e quote millesimi di proprietà.

Si lascia, al G.E. ogni valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – Lotti “1 e 2”**6.1. Attuali proprietari:** gli immobili pignorati risultano intestati a

_____ intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 13/4/2007 notaio dr. _____ rep. 117991/21809, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 19/4/2007 ai n.ri 9365/5260, , per acquisto da _____

(qui allegato in copia per come rilasciato dall' Archivio Notarile).

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. _____, in forza di compravendita in data 1/12/1998 notaio dr. _____ rep. 167276/24417, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 15/12/1998 ai n.ri 15514/11003, con la quale gli stessi acquistavano l'abitazione ai piani T/1/2 all'epoca censita come Foglio 2 mappale 169 sub. 704 oltre al locale di sgombero al piano 2 (già comunicante ed attualmente utilizzato come soggiorno) all'epoca censito come Foglio 2 mappale 169 sub. 705, nonché il rustico al piano T utilizzato come box ed area annessa all'epoca già censito come Foglio 2 mappale 117 graffato a mappale 120

6.2.2. _____, in forza di donazione in data 9/4/1998 notaio dr. _____ rep. 96127, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 23/4/1998 ai n.ri 4735/3386, con la quale _____ a la quota 1/8 di proprietà dell'abitazione ai piani T/1/2 all'epoca censita come Foglio 2 mappale 169 sub. 702 (poi diventato sub. 704 vedi atto punto precedente) e del rustico al piano T utilizzato come box ed area annessa all'epoca già censito come Foglio 2 mappale 117 graffato a mappale 120, nonché in forza di compravendita in data 6/12/1994 notaio dr. _____ rep. 87157, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 5/1/1995 ai n.ri 259/168, con la quale _____ acquistavano in parti uguali l'intera proprietà del locale di sgombero al piano 2 (attualmente utilizzato come soggiorno) all'epoca censito come Foglio 2 mappale 169 sub. 3 indicato come locale rustico/magazzino cat. C/2 (poi diventato sub. 705 vedi atto punto precedente). Quest'ultimo atto, precedente al ventennio, non compare indicato nella relazione notarile allegata agli atti di causa nella quale sono indicati gli atti di provenienza sia nel ventennio che precedenti.

6.2.3. _____, in forza di compravendita in data 20/3/1984 notaio dr. _____ ssi rep. 29775, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 19/4/1984 ai n.ri 4380/3309, con la quale _____ acquistavano in parti uguali la quota $\frac{3}{4}$ di proprietà dell'abitazione ai piani T/1/2 (comprensiva di porzione non oggetto di causa, successivamente frazionata e venduta a terzi, ed escluso il locale di sgombero acquistato con atto successivo del 6/12/1994) all'epoca censita come Foglio 2 mappale 147 subb. 7 e 19 (il mappale è poi stato variato in 169) e del rustico al piano T utilizzato come box ed area annessa che all'epoca non risultava ancora censito ovvero indicato come “*giusta scheda in corso di registrazione presso il N.C.E.U.*” (poi diventato Foglio 2 mappale 117 graffato a mappale 120 vedi osservazioni successive), nonché in forza della denuncia di successione di _____

presentata all'Ufficio del Registro il 29/5/1967 n. 71 vol. 264 e trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 6/3/1968 ai n.ri 1556/1060 (quota ½ proprietà dei suddetti immobili) a favore degli eredi

[REDACTED] sono i venditori

nell'atto suddetto del 20/3/1984. Si precisa altresì che [REDACTED] [REDACTED] acquistarono in parti uguali i suddetti immobili (sempre compreso porzione non oggetto di causa, successivamente frazionata e venduta a terzi, ed escluso il locale di sgombero) in forza di compravendita in data 27/3/1948 notaio dr. [REDACTED] rep. 19113, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 4/5/1948 ai n.ri 867/788.

Osservazioni

Si evidenzia che nella compravendita in data 20/3/1984 notaio dr. [REDACTED] rep. 29775, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 19/4/1984 ai n.ri 4380/3309 (vedi capitolo 6.2.3.) il rustico di cui al Lotto 2 indicato come "*ripostiglio con annessa area nuda in corpo staccato*", poiché all'epoca non risultava ancora censito (vedi frase in atto "*da individuarsi coi mappali 120 e 117 del foglio 2 giusta scheda in corso di registrazione presso il N.C.E.U.*"), è stato di conseguenza identificato anche con allegato grafico che però erroneamente lo rappresenta comprensivo del piccolo ripostiglio confinante a salto rientrante di proprietà di terzi e di fatto a parte dello stesso mappale 117.

Oltre a tale errore nello stesso allegato grafico il rustico risulta privo delle esistenti murature interne divisorie tra locale principale, portico e ripostiglio.

Con lo scopo di confermare tale errore lo scrivente ha eseguito le necessarie ispezioni sia presso la Conservatoria dei RR.II. che presso l'archivio di Stato di Pavia, rilevando che sin dalla compravendita in data 27/3/1948 notaio dr. [REDACTED] rep. 19113, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 4/5/1948 ai n.ri 867/788 (vedi sempre capitolo 6.2.3.) erano chiaramente identificate, anche con preciso allegato grafico, sia l'area libera (su cui successivamente è stato edificato il rustico in oggetto) venduta tra maggior consistenza ai precedenti proprietari già indicati, sia la piccola area libera confinante (su cui è poi stato edificato un piccolo ripostiglio) venduta tra maggior consistenza a terzi, precisando che quest'ultimo ripostiglio è attualmente giustamente censito come pertinenza di altra unità immobiliare di proprietà di terzi e non oggetto di causa.

Si fa presente che il rustico in oggetto è attualmente censito come indicato al capitolo 1, in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 25/2/1998 prot. 261331 per migliore identificazione dell'originario accatastamento risalente al 1984, presentata al fine di escludere dalla consistenza rappresentata nella planimetria il piccolo ripostiglio di proprietà di terzi, per quanto in tale planimetria sono imprecise le dimensioni del rustico e sono incomplete le coerenze (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a quanto esposto.

7. PRATICHE EDILIZIE – Lotti “1 e 2”

Lotto “1”

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Santo Stefano Ticino si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità hanno avuto esito negativo.

Successivamente a tale data per l'unità immobiliare in oggetto risulterebbe (vedi osservazioni) la seguente pratica edilizia:

- comunicazione per opere interne presentata al Comune di Santo Stefano Ticino in data 1/2/1995 prot. 532

Osservazioni

La suddetta pratica edilizia per opere interne nonostante le specifiche ricerche eseguite dallo scrivente presso il Comune di Santo Stefano Ticino è risultata irreperibile come comunicato dallo stesso Ufficio Edilizia Privata, il quale ha potuto solo constatare tramite i propri registri l'avvenuta presentazione e di conseguenza lo scrivente non ha potuto verificare lo stato indicato nel relativo progetto.

A seguito delle ricerche storiche eseguite dallo scrivente si rileva che il locale di sgombero al piano secondo (così anche descritto nella stessa compravendita del 6/12/1994, vedi capitolo 6.2.2.) ritenuto non abitabile, impropriamente utilizzato come soggiorno e così anche indicato nella planimetria catastale, era in origine un locale rustico a se stante accessibile dalla casa di corte confinante ad altro civico, tramite scaletta che veniva appoggiata sul ballatoio del piano primo.

Nella compravendita del 1/12/1998 (vedi capitolo 6.2.2.), ove si fa sempre riferimento alla suddetta pratica edilizia irreperibile, lo stesso locale era indicato come "*restante porzione dell'appartamento*" ovvero risultava già in comunicazione con l'appartamento sempre oggetto della stessa compravendita.

Per quanto non è dato sapere con quale destinazione tale locale sia stato indicato nello stato di progetto dell'ultima pratica edilizia risultata irreperibile, si ritiene che in ogni caso una semplice comunicazione per opere interne non poteva mutare la sua destinazione da non abitabile ad abitabile (locale oltretutto ora come allora privo di necessari rapporti aeroilluminanti), situazione peraltro all'epoca non sanabile come riferito dal Comune.

In mancanza pertanto della verifica di doppia conformità rispetto alle normative urbanistiche, vigenti sia all'epoca delle opere che nell'attualità, si ritiene che tale locale debba considerarsi non abitabile e fatte salve le premesse che non sia sanabile una sua trasformazione in locale abitabile.

Con la stessa pratica invece si ritiene che siano state autorizzate modifiche interne nella parte abitativa esistenti all'epoca della presentazione, per quanto lo stato di fatto attuale di tale parte deriva da altre modifiche interne non autorizzate (vedi capitolo 4.3.).

La successiva valutazione pertanto è riferita ad un appartamento comprensivo di locale di sgombero non abitabile oltre accessori.

Lotto "2"

Premesso che sino al 1948 il rustico non risultava ancora edificato, come dimostra la compravendita del 27/3/1948 (vedi capitolo 6.2.3.) con la quale veniva acquistata un'area libera, si fa presente che nonostante apposita richiesta di accesso atti edilizi il Comune di Santo Stefano Ticino non ha reperito alcun titolo abilitativo che ne autorizzasse la costruzione.

Tale situazione porta a ritenere che il rustico, probabilmente edificato negli anni Cinquanta piuttosto che Sessanta (per quanto non ve ne è certezza, precisando che il primo censimento catastale N.C.E.U. risale al 1984), se effettivamente mancante di titolo abilitativo sia stato costruito abusivamente.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che il rustico non sia sanabile, con conseguenza di doverlo demolire previa consultazione con il Comune al quale i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente rivolgersi per regolarizzare la situazione (vedi capitolo 4.3.).

La successiva valutazione pertanto è riferita ad un'area libera, già dedotta di tutti i costi necessari e finalizzati alla demolizione della costruzione.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI – Lotti "1 e 2"

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e delle porzioni immobiliari oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato i **valori a corpo** degli immobili pignorati nel loro stato di fatto da modificare (Lotti "1 e 2").

8.2. Valutazione intera proprietà Lotti "1 e 2" – immobili liberi

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
1	appartamento e accessori	104,00	€ 97.000,00
2	rustico con area	28,00	€ 3.000,00
Totale valutazione immobili liberi			€ 100.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari

8.3. Valutazione intera proprietà Lotti "1 e 2" – immobili occupati

Il sottoscritto riporta anche il valore degli immobili considerandoli occupati, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
1	appartamento e accessori	€ 97.000,00	€ 67.900,00
2	rustico con area	€ 3.000,00	€ 2.100,00
Totale valutazione immobili occupati			€ 70.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Lotti "1 e 2"

Riduzione del valore del 5% (immobili liberi) per: assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni, immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 5.000,00

Lotti "1 e 2"

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alle suddette valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta, derivante dalla situazione condominiale (vedi capitolo 5).

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotti "1 e 2" – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
1	appartamento e accessori	€ 97.000,00	€ 92.150,00
2	rustico con area	€ 3.000,00	€ 2.850,00
Totale prezzo base d'asta immobili liberi			€ 95.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotti "1 e 2" – immobili occupati

Valore immobili occupati al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
1	appartamento e accessori	€ 67.900,00	€ 64.505,00
2	rustico con area	€ 2.100,00	€ 1.995,00
Totale prezzo base d'asta immobili occupati			€ 66.500,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano 17 Marzo 2019

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 2 visure N.C.E.U.
- n. 2 planimetrie N.C.E.U.
- n. 2 planimetrie stato di fatto
- n. 18 tavole fotografiche per n. 36 fotografie
- copia registro Comune
- certificati anagrafici
- compravendita e nota di trascrizione
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita, anche in termini di protezione)