



seguenti documenti:

- Estratto del catasto e mappe censuarie.
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si acquisisce invece:

- copia del titolo di provenienza del bene al debitore (allegato g).

**“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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile:**

**1. Ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”.**

In data 21/11/2012 lo scrivente ha avvisato il debitore a mezzo raccomandata a.r. circa l’inizio delle operazioni peritali (allegato d). In pari data il C.T.U. ha provveduto ad avvertire anche il creditore precedente ed intervenuti (allegato d).

In data 9/2/2013 è stato effettuato dal sottoscritto il sopralluogo durante il quale sono stati scattati diversi rilievi fotografici (allegati c 1-4) ed è stata verificata la conformità edilizia ed urbanistica.

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti dovuti, direttamente od

attraverso connessione telematica, presso:

- Agenzia del Territorio al fine di ottenere le visure dell'immobile e le piantine catastali (allegati c ).

- Agenzia del Territorio allo scopo di effettuare una verifica della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente ed intervenuti, riscontrando a carico dell'esecutata le formalità riportate nell'allegato a, qui unito.

- Comune di Bollate ufficio anagrafe, al fine di dimostrare l'assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ottenendo certificato contestuale ed esistenza in vita degli esecutati (allegato h).

- Comune di Bollate, ufficio edilizia privata, allo scopo di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità. L'ufficio competente ha rilasciato copia degli atti di assenso comunali con estratti degli elaborati grafici (allegato i).

- Agenzia delle Entrate ed occupante l'alloggio, al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto registrati con esito negativo.

- Tribunale di Milano al fine di verificare l'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, conseguendo atto di omologazione separazione consensuale n. [REDACTED] (allegato l).

Non risulta la costituzione di condominio.

**2. "Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisione 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”.**

- Il bene oggetto di pignoramento è un box al piano seminterrato con bagno.
- Le coerenze dell'appartamento sono: proprietà Brondolin o suoi aventi causa, area di cortile di proprietà Zulianel o suoi aventi causa, box di proprietà di terzi per due lati.
- I dati catastali sono: proprietà: [REDACTED], [REDACTED] l [REDACTED], proprietà per 1/1; foglio 7 mapp. 359 sub. 5, categoria C6, classe 3, consistenza 50 mq., rendita €. 111,04, indirizzo via Luigi Carlo Farini n. 48 piano S1.
- gli estremi dell'atto di pignoramento sono: trascrizione del [REDACTED], registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED], Pubblico Ufficiale Giudiziario, repertorio [REDACTED] del [REDACTED] atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene; il nominativo del proprietario è [REDACTED]; non vi sono altri diritti reali, salvo quanto descritto nell'allegato a.

Inoltre:

- gli estremi dell'atto di provenienza sono: trascrizione del [REDACTED], registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED], pubblico ufficiale Leonardo Soresi, repertorio [REDACTED] del [REDACTED] 8, atto tra

vivi – compravendita.

- non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

### **3. “A fornire una sommaria descrizione del bene”.**

L'autorimessa eseguita è collocata al piano seminterrato, quale porzione di villa su due piani.

Il corpo immobiliare è ubicato in Bollate, via Carlo Farini n. 48 (vicolo interno), area semi - periferica; il paese di 36.467 abitanti, si colloca a nord di Milano, ad alcuni chilometri dalle linee autostradali A8 ed A4.

Dotato dei principali servizi, municipio, centro sportivo, ufficio postale, negozi e centri commerciali. La zona ove è posto l'edificio di tipo residenziale; l'edificazione è di impianto recente anni sessanta settanta.

Il box oggetto di stima (lotto 12 di cui rif. catastali fg. 7 mapp. 359 sub. 5) è, formato da locale deposito e bagno.

Si accede attraverso la rampa superato il cancello carraio ad uso esclusivo.

Ha esposizione in lato sud-est e nord-est.

Superficie catastale: mq. 50,00.

Barriere architettoniche: l'ingresso è sostenibile attraverso rampa di salita e discesa con automezzo.

Stato di conservazione: l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, essendo peraltro stato oggetto di recente restauro con inserimento di pavimentazioni e bagno, impianto di riscaldamento e sostituzione finestre.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: autorimessa, deposito.

Tipologie e materiali di finitura delle parti esterne:

- facciata esterna intonacata e dipinta, zoccolatura in pietra;

- riquadri alle finestre in granito;

- recinzione esterna in ferro zincato;

- rampa carraia in quadrotti di cemento sagomato;

Tipologie e materiali di finitura dell'autorimessa esecutato:

- porta di ingresso a due ante in ferro con vetro semplice;

- pavimentazione in ceramica;

- rivestimento servizio igienico in ceramica;

- muri rifiniti al civile e dipinti;

- serramenti in alluminio con doppio vetro;

- davanzali in granito;

- riscaldamento con scambiatore di calore;

- impianto elettrico;

- contatori in comune con appartamento fg. 7 mapp. 359 sub. 701 e mapp. 360 sub. 701.

**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”.**

Dalle indagini peritali risulta che l’immobile è concesso in locazione. Il contratto ha data posteriore all’atto di pignoramento; è registrato

all'ufficio di Milano 2 anno 2010 serie 3T n. 1860 ed ha scadenza al 30/4/2014 tacitamente rinnovata salvo disdetta comunicata dalla locatrice ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/1998, sei mesi prima della scadenza contrattuale. (allegato j).

Durante il sopralluogo si è riscontrato che l'alloggio è utilizzato da un familiare senza titolo.

**5. “A verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:**

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazione d’uso”.**

Dalle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte presso il Comune di Bollate, ufficio edilizia privata (allegato i), ufficio anagrafe (allegato h), Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare (allegati a), Agenzia delle Entrate (allegato j), Tribunale di Milano (allegato k), non vi sono formalità, vincoli ed altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente.

Si riporta nell’allegato a) l’elenco completo delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie.

**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”.**

Dalle indagini effettuate sul bene non gravano ulteriori vincoli salvo il pignoramento, che ha dato origine alla presente esecuzione immobiliare e quanto descritto nell'allegato a ovvero riassumendo in particolare modo:

- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca da concessione di mutuo.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca legale Dpr 602/1973.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Trascrizione del [REDACTED]: verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione del [REDACTED]: costituzione di vincolo in trust.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Trascrizione del [REDACTED]: revoca atti soggetti a transazione.

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono pari ad €.  
2.131,00.

**7. “A verificare la regolarità edilizia ed 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 di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e sui**



**relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'articolo 46 del D. Lgs n. 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”.**

Agli atti del Comune di Bollate sono stati rintracciati i seguenti documenti:

- Autorizzazione per esecuzione opere edili pratica n. 111/65 del 25/8/1965.
- Certificato di abitabilità pratica n. 111/65 del 24/8/1966.

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la realizzazione del servizio igienico diversamente dagli atti di assenso.

Per queste differenze occorrerà presentare richiesta di assenso edilizio in sanatoria il cui costo è stimabile nella misura di €. 2.000,00 comprensive di sanzioni comunali ed aggiornamento della scheda catastale.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. N. 378/01 l'atto giuridico risulta valido.

La costruzione è iniziata prima il 1/9/1967.

**8. “A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs n. 192/05 attuativa della direttiva CE n. 2002/1991 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla**

**legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante avvalendosi di ausiliario di propria fiducia; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente”.**

Non è stata reperita documentazione amministrativa o tecnica in materia di impianti.

Considerata la mancanza di impianto di riscaldamento non è necessaria l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica.

**9. “A indicare il valore dell’immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota”.**

Ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sono stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Atto di provenienza.
- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, anno 2012, 1 semestre nel quale si fornisce quotazione immobiliare nel Comune di Bollate, zona semi centrale Praga, Canova, Pace, Petrarca, Trieste, Repubblica, Mascagni, Macchiavelli (allegato I).
- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferite agli immobili del quartiere, in proprietà, liberi ed in identico stato di manutenzione.

La valutazione è la seguente:

- **Lotto 12** foglio 78, mapp. 359 sub. 5, superficie catastale mq. 50,00:  
stimato in €/mq. **900,00 x mq. 50,00 = €. 45.000,00** **ovvero a**  
**corpo €. 45.000,00.**

Nel caso si consideri l'immobile occupato la quotazione è pari ad €.  
34.000,00.

Si ritiene con la corrente perizia che si compone di n. 12 pagine, allegati  
a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a  
disposizione del Signor Giudice delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inserita a mezzo informatico nel P.C.T.  
(processo civile telematico) e depositata nella cancelleria della III  
sezione civile del Tribunale di Milano.

Milano, 24 Marzo 2013.

Il C.T.U. Arch. Roberto Capra



#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri  
conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie, rilasciato  
dall'Agenzia del Territorio attraverso collegamento telematico;

b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;

c) n. 4 fotografie esterne ed interne del bene, planimetria e visure  
catastale;

d) copia delle comunicazioni al debitore, al creditore procedente ed  
interventuti di inizio delle operazioni peritali inviate a mezzo  
raccomandata e dei relativi avvisi di ricevimento; copia semplice e  
copia su supporto informatico della relazione scritta;

- e) copia semplice e copia su supporto informatico della relazione scritta;
- f) attestazione di aver proceduto agli invii di copia della relazione scritta al debitore, al creditore procedente ed intervenuti;
- g) atto di provenienza del bene al debitore;
- h) certificati anagrafici contestuali degli esecutati ed estratto atto di matrimonio;
- i) atto di assenso all'attività edificatoria con estratto elaborati grafici, abitabilità;
- j) contratto di locazione;
- k) provvedimento di omologazione separazione consensuale n. [REDACTED] del [REDACTED];
- l) estratti Banca dati Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 1, Comune di Bollate, zona semi centrale Praga, Canova, Pace, Petrarca, Trieste, Repubblica, Mascagni, Macchiavelli.