

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 3273/10+3472/14

III.mo G.E. Dott. ssa Bisegna

Creditore Procedente: **GE CAPITAL S.F. S.p.a.**

Debitore Esecutato:

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico:

Abitazione + locali accessori e piccola porzione di area scoperta

in Via Camillo Cavour 7 – Inveruno (MI)

esperto nominato: Arch. Barbara Marchesi

Indice degli argomenti:

1) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag. 3-6
2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/	pag. 7-10
3) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	pag. 10
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 10-12
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 12
6) VERIFICA EDILIZIA	pag. 13-14
8) VALORE DELL'IMMOBILE	pag. 14-16

Riepilogo: Quota di 1/1 di Abitazione + locali accessori e piccola porzione di area scoperta in Via Camillo Cavour 7 – Inveruno

- **Abitazione di tipo economico:** foglio 14, mappale 160, sub. 501, graffato con mappale 161 sub 503, cat. A/3, classe 4, cons. 6 vani, P.T/1, Via Cavour Camillo Benso n. 7, rendita Euro 309,87. Intestata a _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con _____ ed a _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con _____
- **Terreno:** Foglio 14 mappale 618, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 00 centiare 13, deduz IE21A, Reddito Dominicale Euro 0,12, Agrario Euro 0,11 - Intestata a _____ le _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con _____ ed a _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con _____
- I beni sono risultati, alla data del sopralluogo, stabilmente occupati dagli esecutati e dai loro figli
- **Non risultano contratti di locazione in essere**
- **Valore del lotto unico libero – a corpo – euro 120.000,00**
- **Valore del lotto unico occupato - a corpo - Euro 96.000,00;**



Quesito

"**PROVEDA** 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/i bene/i al/i debitore/i;

PROVEDA 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/i 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 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;

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 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 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 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. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'articolo 46 del D.L.vo 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.

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

a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di 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.

9) ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato;

10) ad indicare il valore dell'eventuale indennità di occupazione (mensile).

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

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.

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;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i e la relativa planimetria;

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'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 e al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica

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

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine del deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



Relazione peritale

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, la scrivente arch. Barbara Marchesi, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 12.02.2015, avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E., con la tecnica della puntuazione per agevolare la lettura, la scrivente precisa quanto segue:

1) Avvertire il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

In data 16 marzo 2015 come da comunicazioni inviate, la sottoscritta si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

(lettera comunicazione sopralluogo con prova di consegna e Verbale di sopralluogo allegati sotto A)

2) Identificare illi beni oggetto di Pignoramento

2.1) - QUOTA E DIRITTO:

quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni di :

- I () nato a il per
proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con

- () nata a il proprietà
per 1/2 in comunione legale dei beni con

2.2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni in oggetto sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione residenziale sita in un fabbricato posto in Via Cavour n 7, al piano T-1, composta da tre locali oltre i servizi , con annessi in corpo staccato altri locali accessori (portico con sovrapportico), e da una piccolissima porzione di area scoperta pertinenziale adibita a ricovero attrezzi.

Individuazione catastale:

- **Catasto fabbricati:**

Abitazione di tipo economico: foglio 14, mappale 160 sub. 501 graffato con il mappale 161 sub 503 , cat. A/3, classe 4, cons. 6 vani, P.T/1, Via Cavour Camillo Benso n. 7, rendita Euro 309,87.



Intestata a _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con
ed a _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei
beni con

Dati derivante da:

- Variazione toponomastica del 12.08.2011 n.163907.1/2011 in atti dal 12/08/2011(protocollo n. MI0717407) Variazione toponomastica richiesta dal Comune.
- Variazione del 02.11.1994 n. 27295.1/1994 in atti dal 31.05.1999 per diversa distribuzione fin. 99

• **Catasto terreni:**

Terreno: Foglio 14 mappale 618, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 00 centiare 13, deduz IE21A, Reddito Dominicale Euro 0,12, Agrario Euro 0,11

Intestata a _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con
ed a _____ per proprietà per 1/2 in comunione legale dei
beni con

Dati derivante da:

Impianto meccanografico del 02/01/1974.

Coerenze in contorno in senso orario come da rogito notarile:

dei locali ad uso abitazione: mappale 192, mappale 160 di proprietà di terzi, cortile comune di cui al mappale 163 e mappale 164 di proprietà di terzi.

del portico con sovrapportico: cortile comune di cui al mappale 163, mappale 161, _mappale 620 e mappale 582 di proprietà di terzi

dell'area pertinenziale: terreni di proprietà di terzi su tutti i lati

Osservazioni all'identificazione catastale: nulla

(ultima scheda in atti presentata il 02.11.1994, visura catastale ed estratto di mappa allegati sotto "C")

2.3) - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.09.2010 rep. 222 a favore di GE CAPITAL S.F. SPA, con sede in Mondovì (CN), p.iva 00596300046, **trascritto a Milano 2 in data 18.10.2010 ai nn. 127786/76043** con il quale veniva trascritto pignoramento sul solo mappale 160 sub. 501 graffato con mappale 161 sub 503 (abitazione con rustico) correttamente identificato, per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato Sig.

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.09.2010 rep. 222 a favore di GE CAPITAL S.F. SPA, con sede in Mondovì (CN), p.iva 00596300046, **trascritto a Milano 2 in data 08.11.2010 ai nn. 136465/80796** con il quale veniva trascritto pignoramento sul mapp. 618 (terreno) correttamente identificato, per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato Sig.

Al quadro D della nota di trascrizione si legge quanto segue: "la presente nota funge da integrazione alla precedente – presentata il 18.10.2010 e trascritta con i numeri 127786/76043 – nella quale è stato erroneamente omesso uno dei mappali pignorati ed indicati nell'atto di pignoramento (fg. 14, mapp. 618).

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 15.07.2014 rep. 1050 a favore di GE CAPITAL S.F. SPA, con sede in Mondovì (CN), p.iva 00596300046, **trascritto a Milano 2 in data 08.08.2014 ai nn. 77434/53904** con il quale venivano sottoposti a pignoramento sia il mappale 160 sub. 501 graffato con mappale 161 sub 503 (abitazione con rustico) sia il mapp. 618 (terreno) correttamente identificati, per la quota di 1/2 di proprietà del Sig. _____ in regime di comunione legale con la moglie _____ e per la quota di 1/2 di proprietà della sig.ra _____ in regime di comunione legale con _____

(Note di Trascrizione dei pignoramenti allegate sotto "B")

2.4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano 2, alla data del 21.10.2014, si riporta quanto segue:

2.4.1.) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI:

- I beni in oggetto sono pervenuti ai signori _____ E. _____ in _____ atto coniugati ed in regime di comunione legale fra di loro, per compravendita dai Sigg. _____ e _____ con atto in data 03.06.2004 rep. 48.247/. 3.486 a rogito Paolo De Martinis Notaio in Settimo Milanese, **trascritto a Milano 2 in data 09.06.2004 ai nn. 82315/41375**, come segue: *"...In Comune di Inveruno, Via Cavour n.7, porzione di fabbricato consistente in un locale con cucinino e vano lavanderia al piano terreno e due locali più servizi al primo piano con annessi e pertinenti portico con*



sovraportico ed area pertinenziale di circa mq13 con diritto di passaggio comune e alla corte. I locali ad uso abitazione e il portico con sovrapportico risultano censiti al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 14, mappale 160, sub.501graffato al mappale 161 sub 503, via Cavour n. 7, piano T-1, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita 309,87.

L'area pertinenziale risulta distinta nel N.C.T. di detto comune al foglio 14, mappale 618, semin. Irriguo, classe1, are 00.13, reddito Euro 0,11. ... E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117del Codice Civile"

Si rimanda al suddetto atto allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

2.4.2) Cronistoria al ventennio:

o I beni erano pervenuti a _____ e _____, coniugi in comunione dei beni, per compravendita da _____ e _____, con atto a rogito Dott. Marco Schiavi notaio in Milano, in data 03.03.1995 rep. 595/235, **trascritta a Milano 2 in data 08.03.1995 ai nn. 20506/12891**

o a _____ Il per quota di 1/3, per successione al padre _____, **trascritta a Milano 2 in data 15 settembre 1990 ai nn. 71973/51912** (successione a favore dei tre figli _____, _____ e _____; la moglie sig.ra _____ rinuncia all'eredità con atto registrato a magenta il 06.12.1988 n. 503) , con Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Milano 2 in data 08.03.1995 ai nn. 20507/12892;

o a _____ e _____, per quota di 1/3, da _____, con atto a rogito notaio Andrea Ferrara in Casalpusterlengo, del 12.12.1991 rep. 12489/63, **trascritto a Milano 2 in data 10.01.1992 ai nn. 4119/3325**, con Accettazione Tacita di Eredità a favore di _____ **trascritta a Milano 2 in data 08.03.1995 ai nn. 20505/12890;**

o a _____, per quota di 1/3, da _____, con atto a rogito notaio Andrea Ferrara in Casalpusterlengo, del 12.12.1991 rep. 12489/63, **trascritto a Milano 2 in data 10.01.1992 ai nn. 4118/3324**, con Accettazione Tacita di Eredità a favore di _____ **trascritta a Milano 2 in data 08.03.1995 ai nn. 20505/12890;**

(note di trascrizioni dei titoli allegate sotto B)



3) Ubicazione, descrizione, consistenza, cenni sulle finiture

3.1) Ubicazione dell'immobile:

I beni oggetto della presente sono parte di un complesso immobiliare a corte interna risalente ai primi decenni del 900', posto in Via Camillo Cavour n 7, zona semicentrale di Inveruno.

Trattasi di una tipologia edilizia tipica dei centri agricoli padani, composta da più caseggiati in corte allineati, a uno, due piani fuori terra, con cortile comune, corpi rustici accessori, con piccoli appezzamenti coltivabili ad orto o strutturati a legnaia o per il ricovero degli utensili agricoli, ed unico accesso comune dalla pubblica via completamente edificata.

Sufficiente è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza.

3.2) Descrizione sommaria e consistenza:

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato, con accesso indipendente dal cortile comune. Con doppia esposizione, a nord su cortile comune ed a sud su altra proprietà.

E' composta al piano terra da un locale cucina ampiamente comunicante con il locale di ingresso soggiorno ed un bagno (composto da lavabo, vaso, attacco per lavatrice), attraverso una caratteristica scala in legno si raggiunge il primo piano composto da disimpegno, due camere da letto e un bagno (composto da lavabo, vaso, bidet, e doccia).

Dal disimpegno si accede ad una scala esterna che mette in collegamento diretto con il cortile comune del caseggiato. E' presente ripostiglio nel sottoscala esterno.

Di fronte a questo corpo, distanziato dal cortile/passaggio comune si trova un corpo accessorio (rustico con sovrarustico) sempre a due piani, nel quale al piano terra sono stati ricavati con una partizione in legno un locale tipo garage ed un bagno/lavanderia (attrezzato con lavabo, doccia, vaso e lavatrice), ed al piano primo, che è stato collegato attraverso la creazione di una scala a chiocciola in ferro, un locale a doppio affaccio adibito a soggiorno/cucina.

Sul retro del corpo rustico si trova la piccola area di pertinenza di circa 13 mq ad uso rimessa utensili.

Alla data del sopralluogo, il bene in oggetto, per quanto riguarda l'abitazione, è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alla pratica edilizia del 1991 in atti



(ved. punto verifica edilizia) in quanto al piano terra il bagno è privo di antibagno e la cucina è comunicante con il soggiorno anziché con l'antibagno. La scheda catastale inoltre non corrisponde ai tipi edilizi depositati ma allo stato di fatto, con l'eccezione del bagno al piano terra che sulla scheda catastale è indicato come lavanderia. Il piano primo invece corrisponde sia ai tipi edilizi che alla scheda catastale.

Il corpo accessorio non è stato oggetto di pratiche edilizie e corrisponde parzialmente alla scheda catastale poiché nella porzione di rustico al piano terra sono stati ricavati con una partizione in legno un locale tipo garage ed un bagno/ lavanderia, mentre nella porzione di cascina al piano primo, che è stato collegato al piano terra attraverso la creazione di una scala a chiocciola in ferro, è stato realizzato un locale a doppio affaccio adibito a soggiorno/cucina; il locale è stata chiuso con tavolati e serramenti a finestra sul fronte nord, mentre sul fronte sud risulta realizzata una nuova finestra.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 123 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998)

Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente
Abitazione	88,00	100%	88,00
corpo rustico accessorio	59,00	60%	35,40
area esterna	13,00	10%	1,30
TOTALE			123,40

3.3) Brevi cenni sulle principali finiture interne ed esterne dell'immobile:

Da un sommario esame a semplice vista alla data del sopralluogo, internamente l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione essendo stata ristrutturata recentemente:

- pavimenti: in ceramica formato quadrato posato in diagonale nella zona cucina/soggiorno e bagno; in piastrelle tipo ceramica nel bagno, In parquet al piano primo per camere da letto e disimpegno
- plafoni: intonacati e verniciati a civile
- pareti: intonacate e verniciate a civile, ad eccezione di quelle dei bagni



- che hanno rivestimenti in piastrelle tipo ceramica sino ad h. 2,10 mt.
- *serramenti:* in legno con vetri doppi, zanzariera e scuri esterni in legno ad eccezione della piccola finestra di lato alla porta di ingresso che è dotata di inferriata esterna.
 - *porte interne:* a struttura tamburata, finitura legno ;
 - *porta di primo ingresso:* portoncino di ingresso blindato in legno con inserto in vetro.
 - *impianto elettrico:* "a semplice vista" da revisionare.
 - *impianto citofonico:* esistente.
 - *impianto di riscaldamento*
e ACS: ad elementi radianti (caloriferi in alluminio), autonomo con caldaia a gas posta nel locale ripostiglio sottoscala esterno.
 - *impianto A/C* del tipo a split
 - *facciate esterne:* intonacate e verniciate di colore nocciola chiaro.

Per quanto riguarda il corpo accessorio, da un sommario esame a semplice vista in sufficienti condizioni come segue:

- *facciate:* ad intonaco,
- *portone di ingresso:* a doppia anta in ferro e vetro smerigliato;
- *pavimentazioni:* in piastrelle di ceramica dim. 30 x 30 al piano terra, in doghe di legno al piano primo
- *partizioni:* partizioni e porta di ingresso al bagno/lavanderia in tavole di legno perlinato;
- *rivestimento:* intonaco tinteggiato nel locale "garage", piastrelle di ceramica nel bagno;
- *plafoni:* in travi e travetti di legno
- *serramenti:* in legno con vetri doppi e zanzariera
- *scala :* scala a chiocciola in ferro di collegamento -
- *impianto elettrico:* a semplice vista non a norma
- *imp. riscaldamento:* al piano primo è presente stufa a legna
- *imp. Idrico:* per lavello, vaso, doccia e lavatrice a p.t.

Il cancello di ingresso al caseggiato (carraio e pedonale) è in legno metallo verniciato colore grigio, arretrato rispetto al filo stradale, in mezzeria alla galleria di ingresso. Il



cortile/passaggio comune è sistemato a ghiaietto.

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del complesso può essere considerato sufficiente.

(fotografie allegate sotto D)

4) Stato di occupazione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16 marzo 2015 era presente nell'immobile l'esecutato sig. _____, che ha dichiarato alla scrivente di dimorare stabilmente nell'immobile con la moglie ed i loro figli.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate se a carico dei debitori esegutati quali Danti causa, risultassero contratti in essere per i beni in oggetto.

- ✓ L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate ha appurato che NON risultano contratti di locazione/comodato in essere danti causa gli esegutati.

(allegati sotto A: verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate, relativa risposta dell'ufficio competente.)

5) Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell'acquirente

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano 2, alla data del 21.04.2015, si riporta quanto segue:

- a) Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- b) Atti di asservimento urbanistico, limiti edificabilità, prelazioni: Nessuno
- c) Conv.matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- d) Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6) Formalità, Vincoli, Oneri giuridici a carico della Procedura

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione



telematica presso gli uffici competenti dell'Agenda del Territorio di Milano 2, alla data del 21.04.2015, si riporta quanto segue:

ISCRIZIONI CONTRO

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, **Iscritta a Milano 2 in data 09.06.2004 ai nn. 82316/19181** a favore di Unicredit Banca S.P.A. con sede in Bologna cf. 12931320159, con atto a rogito notaio De Martinis Paolo in Settimo Milanese in data 03.06.2004 rep 48248/3487, a carico di _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, gravante su entrambi i beni oggetto della presente, correttamente identificati
 - Somma Complessiva Euro 306.000,00
 - Capitale Euro 153.000,00
 - durata anni 25
 - tasso interessi annuo 3,50 % – tasso variabile.

- ✓ Ipoteca Legale **iscritta a Milano 2 in data 29.11.2005 ai nn. 178532/ 48334** a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.a., con atto del 15.11.2005 rep. 30924/68, a carico del solo sig. _____ gravante sulla quota di 5000/10000 del solo immobile di cui al mappale 160 sub. 501 graffato con mappale 161 sub 503 (abitazione con rustico)
 - Capitale Euro 5.934,44
 - Totale EURO 11.868,88

TRASCRIZIONI CONTRO

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.09.2010 rep. 222 a favore di GE CAPITAL S.F. SPA, con sede in Mondovì (CN), p.iva 00596300046, **trascritto a Milano 2 in data 18.10.2010 ai nn. 127786/76043** con il quale veniva trascritto pignoramento sul solo mappale 160 sub. 501 graffato con mappale 161 sub 503 (abitazione con rustico) correttamente identificato, per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato Sig. _____

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.09.2010 rep. 222 a favore di GE CAPITAL S.F. SPA, con sede in Mondovì (CN), p.iva 00596300046, **trascritto a Milano 2 in data 08.11.2010 ai nn. 136465/80796** con il quale veniva trascritto pignoramento sul mapp. 618 (terreno) correttamente identificato, per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato Sig. _____



Al quadro D della nota di trascrizione si legge quanto segue: "la presente nota funge da integrazione alla precedente – presentata il 18.10.2010 e trascritta con i numeri 127786/76043 – nella quale è stato erroneamente omesso uno dei mappali pignorati ed indicati nell'atto di pignoramento (fg. 14, mapp. 618).

- ✓ Atto di Pignoramento Immobiliare del 15.07.2014 rep. 1050 a favore di GE CAPITAL S.F. SPA, con sede in Mondovì (CN), p.iva 00596300046, **trascritto a Milano 2 in data 08.08.2014 ai nn. 77434/53904** con il quale venivano sottoposti a pignoramento sia il mappale 160 sub. 501 graffato con mappale 161 sub 503 (abitazione con rustico) sia il mapp. 618 (terreno) correttamente identificati, per la quota di 1/2 di proprietà del Sig. | in regime di comunione legale con la moglie e per la quota di 1/2 di proprietà della sig.ra in regime di comunione legale con

In caso di vendita all'asta degli immobili, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'III.mo G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura che si riportano come appresi alla Conservatoria del RR.II di Milano (che non rilascia nulla per iscritto):

- Oneri di Cancellazione di ogni Pignoramento pari ad Euro 262,00 circa per imposte ipotecarie, tassa ipotecaria e imposta di bollo.
- Oneri di cancellazione di ogni ipoteca Volontaria a Concessione di Mutuo, con riferimento al D.P.R. 601/73, pari ad Euro 35,00 per tasse ipotecarie.
- Oneri di cancellazione dell'Ipoteca legale pari ad Euro 0,00 in quanto a favore di Equitalia Esatri.

Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario al professionista incaricato, pari a circa Euro 300/500,00 oltre a Iva e C.P. (variabile a discrezione del professionista) a formalità.
(ispezione conservatoria RR.II. alla data del 21.04.2015 allegata sub C)

❖ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Eventuali pendenze condominiali: il bene non è eletto a condominio



7) Verifica Edilizia

7.1) Titoli edilizi:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, risalente ai primi decenni del '900.

Gli uffici competenti non hanno rinvenuto Licenza di Occupazione o di abitabilità/agibilità per il suddetto fabbricato.

Successivamente per gli immobili in oggetto sono state rinvenute dagli uffici tecnici competenti le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia rilasciata in data 27.11.1991 N.241/91 prot. 8381, a ()
per lavori di risanamento e ristrutturazione dell'abitazione
- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 11.10.1993 N 263/93 prot. 8765/UT/TP/ML
a () per interventi di manutenzione straordinaria per rifacimento
copertura pericolante di rustico esistente.

(allegati sotto C: Istanza accesso atti, Concessione Edilizia n 241/91 con tavole grafiche, Autorizzazione Edilizia N 263/93)

7.2) Regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene:

Alla data del sopralluogo, il bene in oggetto, per quanto riguarda l'abitazione, è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale ed alla Concessione Edilizia N. 241/91 in quanto al piano terra il bagno è privo di antibagno e la cucina è comunicante con il soggiorno anziché con l'antibagno.

La scheda catastale inoltre non corrisponde ai tipi edilizi depositati ma allo stato di fatto, con l'eccezione del bagno al piano terra che sulla scheda catastale è indicato come lavanderia. Il piano primo invece corrisponde sia ai tipi edilizi che alla scheda catastale.

Il corpo accessorio non è stato oggetto di pratiche edilizie e corrisponde parzialmente alla scheda catastale poiché nella porzione di rustico al piano terra sono stati ricavati con una partizione in legno un locale tipo garage ed un bagno/ lavanderia, mentre nella porzione di cascina al piano primo, che è stato collegato al piano terra attraverso la creazione di una scala a chiocciola in ferro, è stato realizzato un locale a doppio affaccio adibito a soggiorno/cucina; il locale è stata chiuso con tavolati e serramenti a finestra sul fronte nord, mentre sul fronte sud risulta realizzata una nuova finestra.

Gli immobili oggetto della presente, a seguito di colloqui con i tecnici preposti, sono



azzonati secondo il PGT del comune di Inveruno, in zona con tessuto urbano consolidato, in ambiti prevalentemente residenziali con volume acquisito. (stralcio Pgt allegato sotto C)

L'eventuale futuro aggiudicatario, potrà pertanto provvedere alla regolarizzazione delle riscontrate difformità e abusi (difformità al piano terra dell'abitazione e aumenti di volumetria a residenziale e non residenziale nel rustico) mediante la presentazione di una concessione edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità al piano terra dell'abitazione (tenendo presente che andrà ricreato il necessario antibagno atto a separare la zona cottura dal bagno), per aumento di volumetria a destinazione residenziale al piano primo del rustico, nel rispetto dei regolamenti edilizi, d'igiene, legge 10 (tenendo presente che tuttavia la finestra realizzata sul fronte sud andrà chiusa non essendo consentito l'affaccio su altra proprietà, a meno che venga stipulata una convenzione con tutti i confinanti), per aumento di volumetria quale accessorio non residenziale al piano terra del rustico.

Successivamente andrà prodotto aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione (tutti raddoppiati trattandosi di sanatoria), oblazioni, aggiornamenti catastali, parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di euro 25.000,00

8) Certificazione energetica, documenti in materia di installazione impianti:

8.1) Attestato di Prestazione Energetica:

I beni in oggetto, con riscaldamento autonomo, sono risultati sprovvisti, come da consultazione al CEER, di Attestato di Prestazione Energetica.

Attestati in fase di redazione.

Si specifica che il risultato degli attestati, viste le caratteristiche termiche/edilizie dei beni, non concorre alla stima del valore degli stessi.

8.2) Documentazione in materia di installazione impianti: Non rinvenuta

9) VALORE DELL'IMMOBILE

***Lotto unico composto da abitazione con corpo accessorio
+ piccola porzione di terreno***

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio,



della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un forte ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto pesantemente anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, Portale Aste Tribunale per immobili consimili in zona, conoscenze personali nel settore.
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e provincia- 1° semestre 2014 – Osmi Borsa Immobiliare Milano;
 - Agenzia Entrate - OMI - 2° semestre 2014 sulla piazza di Inveruno

Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare al bene immobile descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, non comodamente divisibile, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto),



il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Valore di stima della piena proprietà dell'unità immobiliare libera – a corpo: Euro 120.000,00

Valore di stima della piena proprietà dell'unità immobiliare occupata – a corpo:

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: Euro 120.000,00 x 0,80 = Euro 96.000,00

10) Valore di indennità mensile:

10.1) Valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo:

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo pari ad Euro 600,00 mensili.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 3 maggio 2015

l'esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sotto A

- Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali e avviso di ricevimento delle raccomandate; Verbale di sopralluogo; Ispezione Agenzia delle Entrate con comunicazioni ricevute dall'agenzia competente;

Allegati sotto B

- Nota di trascrizione dei pignoramenti;
- Copia atto di provenienza e note di trascrizioni dei precedenti titoli;

Allegati sotto C

- Visure, scheda catastale ed estratto di mappa;
- Istanza accesso atti, Concessione Edilizia n 241/91 con tavole grafiche, Autorizzazione Edilizia N 263/93; stralcio Pgt
- Ispezione formalità Agenzia delle Entrate di Milano 2 alla data del 21.04.2015 con note;

Allegati sotto D

- Fotografie esterne e interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti.

