

# TRIBUNALE DI MILANO

## *Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano*

*Procedura Esecutiva*      **R.G.E. N. 159/2013**

*G.E. Dott.ssa*              **Simonetta Scirpo**

*Creditore procedente*      **Fallimento New Global Service Srl**

*Esecutato:*

***Indice:***

***A) Atto di provenienza del compendio pignorato;***

***B) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento;***

***C) Descrizione dei beni immobiliari;***

***D) Stato occupativo;***

***E) Controllo delle formalità a carico dell'acquirente;***

***F) Controllo delle formalità a carico della procedura;***

***G) Regolarità edilizia;***

***H) Certificazioni;***

***I) Valore dell'unità immobiliare;***

***J) Indennità di occupazione***

**- oOo -**

*Il sottoscritto Geom. Giuseppe Francavilla, libero professionista, con studio in Milano Via Leone Tolstoj 68, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 8336, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al N. 8814, tel. 024046293 fax 024046945, mobile 380 6474168, e-mail giuseppe@studiomillelire.it, posta elettronica certificata giuseppe.francavilla@geopec.it, con l'accettazione dell'incarico avvenuta mediante giuramento telematico in data 29/11/2016, redige la seguente*



## RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

*Nella procedura indicata in epigrafe con la nomina del sottoscritto nella qualità di esperto, il Giudice della Sezione per le Esecuzioni Immobiliari ha sottoposto al sottoscritto il seguente incarico per l'esposizione dei risultati dell'indagine effettuata:*

*A) provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi).*

*B) Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

*a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti*

*b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari*

*c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/ non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento*

*e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la*



sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorché potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali



*vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs.*

*42/2004, ecc.*

*E) fare accesso, all'immobile pignorato:*

*a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*

*b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*

*c. per accertare lo stato di conservazione*

*d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*

*e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile*

*f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.*

*Qualora il perito non riesca ad accedere all'immobile, lo stesso è tenuto a darne immediata comunicazione al giudice, al fine di consentire la nomina di custode e l'accesso forzoso tramite sostituzione della serratura.*

*Si invita il perito ad allegare alla istanza di nomina del custode copia della raccomandata inviata al debitore.*

*F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

*a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*



b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,  
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)



- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

b) *sommatoria descrizione del bene*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;*

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*

- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; do-*



mande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

- *potenzialità edificatorie del bene*

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coeffi-*



*cienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*

*- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*

*- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate.*

*- abbattimento forfettario (nella misura del 10/15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

*b) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente;*

*IN PARTICOLARE IL PERITO, NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TERRA' CONTO DELLE INDICAZIONI OFFERTE DALL'ART. 568 C.P.C. COSI' COME NOVELLATO DAL D.L. 83/2015;*

*i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

*J) eseguire almeno nr. 10 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 8 scatti dell'interno, illustrando tutte le stanze dell'appartamento o, quanto meno, le più significa-*



*tive quali soggiorno, cucina, bagno, camere da letto, nonché fotografie delle eventuali pertinenze quali box o cantine/soffitte);*

*K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

*L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*

*M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*

*N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate,*



*nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*

*O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*

### **PREMESSA**

*Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, dopo aver acquisito la documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo di causa e preso atto del contenuto, previo accordo telefonico con il custode giudiziario nominato soc. Sivag sulla disponibilità all'accesso, ho inoltrato e-mail PEC informando sull'ora e data del sopralluogo con l'invito a mettersi a disposizione per permettere il sopralluogo. Su espressa richiesta del custode nominato, in data 23/12/2016 ho esperito l'ispezione presso le unità immobiliari pignorate, oggetto della procedura, necessaria per la stima dell'immobili e per la raccolta delle informazioni necessarie.*

*Poiché nella documentazione agli atti mancavano le planimetrie e l'atto di provenienza ho provveduto a richiederli rispettivamente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali e al notaio rogante.*

*Premesso quanto sopra, il sottoscritto risponde al quesito:*

#### **A) Atto di provenienza del compendio pignorato**

*La proprietà, delle unità immobiliari pignorate, pervennero all'esecutato con atto notarile pubblico "compravendita" del 20/09/2000 (vedi allegato) dinanzi al Notaio dott.ssa Maria Giordano ai nn. repertorio/raccolta 59334/1705 registrato a Desio il 29/09/2000 al n. 10514 serie 2V e trascritto in data 27/09/2000 ai nn. 88034/59601 presso l'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di*



*Pubblicità Immobiliare di Milano 2.*

*Successivamente, con atto notarile pubblico del 03/06/2003 "Convenzione di separazione di beni" (vedi allegato) dinanzi al Notaio dott.ssa Maria Giordano ai nn. repertorio/raccolta 87971/3029 registrato a Desio il 19/06/2003 al n. 2726 serie IT e trascritto in data 02/07/2003 ai nn. part./gen. 60618/100560 presso l'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, si metteva in atto lo scioglimento della comunione legale tra i coniugi [REDACTED] (attuale esecutato) e la [REDACTED] [REDACTED] avendo gli stessi contratto matrimonio il 21/06/1994 nel Comune di Pregnana Milanese rif. reg. anno 1994 al n. 20, parte II, serie B.*

**B) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento**

*La procedura esecutiva in epigrafe colpisce la proprietà, per la sola quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni delle unità immobiliari site in **Limbiate***

*(MB) Via Leone Tolstoj n. 85 intestate al Sig. [REDACTED]*

*precisando che la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni risulta essere in capo alla [REDACTED]*

*[REDACTED] e consistenti in:*

*➤ **Sub. 701:** appartamento ad uso abitazione in condominio, al piano seminterrato, censito presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali nel Comune di Limbiate al foglio 37 mappale 156 subalterno 701; categoria A/3; classe 3; consistenza 2,5 vani; rendita € 154,94.*

*Coerenze appartamento: cortile comune, parti comuni (vano ascensore), corridoio comune (vano scale) e stessa proprietà;*



➤ **Sub. 702:** appartamento ad uso abitazione in condominio, al piano seminterrato con annesso locale cantina al piano interrato, censito presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Limbiate al foglio 37 mappale 156 subalterno 702; categoria A/3; classe 3; consistenza 3 vani; rendita € 185,92.

Coerenze appartamento: cortile comune, stessa proprietà, corridoio comune (vano scale), stessa proprietà e ancora cortile comune;

Coerenze cantina: proprietà di terzi, corridoio comune (vano scale), proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi e terrapieno.

➤ **Sub. 703:** appartamento ad uso abitazione in condominio, al piano seminterrato, censito presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Limbiate al foglio 37 mappale 156 subalterno 703; categoria A/3; classe 3; consistenza 2,5 vani; rendita € 154,94.

Coerenze appartamento: stessa proprietà, corridoio comune (vano scale) stessa proprietà, terrapieno e cortile comune;

➤ **Sub. 704:** appartamento ad uso abitazione in condominio, al piano seminterrato con annesso locale cantina al piano interrato, censito presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali nel Comune di Limbiate al foglio 37 mappale 156 subalterno 704; categoria A/3; classe 3; consistenza 3 vani; rendita € 185,92.

Coerenze appartamento: parti comuni, cortile comune, stessa proprietà e corridoio comune (vano scale);

Coerenze cantina: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi e corridoio comune (vano scale);

*Il pignoramento, operato dal Fallimento New Global Service S.r.l. in persona*



*del Curatore del fallimento Rag. M. Ceriani, per la procedura in epigrafe colpisce per la sola quota di ½ in regime di separazione dei beni ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in favore del Fallimento New Global Service S.r.l. in data 11/02/2013 - Registro Particolarre 9834 Registro Generale 14038.*

**C) Descrizione dei beni immobiliari**

*Trattasi di n. 4 (quattro) appartamenti situati al piano seminterrato in edificio condominiale sito in Via Tolstoj 85 e più precisamente nella zona periferica del comune di Limbiate (Ambiti CER 2 – ambito di potenziamento urbano a media densità). Altezza media dei locali di m. 3.00.*

*La finitura delle facciate esterna dell'edificio è in mattoni in laterizio per murature faccia vista. L'ingresso principale all'edificio condominiale è dalla Via Leone Tolstoj, attraverso un portone in metallo corredato da vetri di sicurezza, mentre l'accesso all'unità immobiliare è raggiungibile dall'atrio del vano scale condominiale.*

**Sub. 701:**

*composto (vedi foto allegate) da ingresso, locale soggiorno con cucina a vista, camera da letto, locale bagno con relativo antibagno per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 67.*

*I serramenti esterni sono in PVC doppi vetri corredati da inferriate di sicurezza in ferro ad eccezione della finestrella del bagno priva di vetri. Le porte interne sono in legno tamburato a battente in noce. L'ingresso risulta essere protetto da porta non blindata. I pavimenti dell'intero appartamento e i relativi rivestimenti delle pareti dei bagni sono costituiti da piastrelle in*



*ceramica maiolicata.*

*L'impianto termico è del tipo autonomo combinato sia per la produzione di calore che per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso caldaia tradizionale camera stagna a tiraggio forzato della combustione dei fumi.*

*I locali vengono riscaldati da radiatori in alluminio ad eccezione del locale bagno che è in ghisa.*

*Lo stato di manutenzione e conservazione è in generale considerato buono.*

**Sub. 702:**

*composto (vedi foto allegate) da ingresso, locale soggiorno con cucina a vista, camera da letto, locale bagno (no antibagno) per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 70 con annesso vano cantina (si precisa che il vano cantina risulta essere in possesso dell'occupante sub. 704).*

*I serramenti esterni sono in PVC doppi vetri corredati da inferriate di sicurezza in ferro ad eccezione del locale bagno che risulta privo di serramento e con ventilazione forzata. Le porte interne sono in legno tamburato a battente in noce Tanganica chiaro. L'ingresso risulta essere protetto da porta blindata. I pavimenti dell'intero appartamento e i relativi rivestimenti delle pareti dei bagni sono costituiti da piastrelle in ceramica.*

*L'impianto termico è del tipo autonomo combinato sia per la produzione di calore che per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso caldaia tradizionale camera stagna a tiraggio forzato della combustione dei fumi.*

*I locali vengono riscaldati da radiatori in alluminio.*

*Lo stato di manutenzione e conservazione è in generale considerato buono.*

**Sub. 703:**

*composto (vedi foto allegate) da ingresso, locale soggiorno con cucina a*



*vista, camera da letto, locale bagno (no antibagno) per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 67.*

*I serramenti esterni sono in PVC doppi vetri corredati da inferriate di sicurezza in ferro ad eccezione del locale bagno che risulta privo di serramento e con ventilazione forzata. Le porte interne sono in legno tamburato a battente in noce Tanganica chiaro. L'ingresso risulta essere protetto da porta non blindata.*

*I pavimenti dell'intero appartamento e i relativi rivestimenti delle pareti dei bagni sono costituiti da piastrelle in ceramica.*

*L'impianto termico è del tipo autonomo combinato sia per la produzione di calore che per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso caldaia tradizionale camera stagna a tiraggio forzato della combustione dei fumi.*

*I locali vengono riscaldati da radiatori in alluminio.*

*Lo stato di manutenzione e conservazione è in generale considerato buono.*

**Sub. 704:**

*composto (vedi foto allegate) da ingresso, locale soggiorno con cucina a vista, camera da letto, locale bagno con relativo antibagno per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 68.*

*Si precisa che non è stato possibile identificare il vano cantina poiché non risulta essere in possesso dell'occupante.*

*I serramenti esterni sono in PVC doppi vetri corredati da inferriate di sicurezza in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato a battente in noce Tanganica chiaro. L'ingresso risulta essere protetto da porta non blindata.*

*I pavimenti dell'intero appartamento e i relativi rivestimenti delle pareti dei bagni sono costituiti da piastrelle in ceramica.*



L'impianto termico è del tipo autonomo combinato sia per la produzione di calore che per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso caldaia tradizionale camera aperta a tiraggio naturale della combustione dei fumi.

I locali vengono riscaldati da radiatori in alluminio ad eccezione del locale bagno in ghisa e della camera da letto attraverso termoconvettore ad acqua.

Lo stato di manutenzione e conservazione è in generale considerato buono.

#### **D) Stato occupativo**

Al momento delle ispezioni eseguite, previa verifica presso l'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di eventuali contratti di locazione in corso, le risultanze sugli immobili vengono di seguito specificate:

- sub. 701: risulta essere occupato da terzi e risulta essere registrato un contratto di locazione n. 240 serie 3P contratto Siria stipulato il 01/03/2012 e registrato il 29/03/2012 avente durata dal 01/03/2012 al 28/02/2016 (vedi allegato).

Poiché l'AdE, nel rispondere al quesito posto, non ha specificato se il contratto risulta essere stato rinnovato o meno non mi è possibile accertare se l'immobile ad oggi risulta essere occupato con titolo, l'eventuale data di scadenza della locazione e l'eventuale data di rinnovo del contratto;

- sub. 702: risulta essere occupato da terzi senza titolo pertanto l'unità immobiliare è da considerarsi libera da vincoli contrattuali di locazione;

- sub. 703: risulta essere occupato da terzi e risulta essere registrato un contratto di locazione n. 6310 serie 3T contratto RLI telematico stipulato il 01/11/2014 e registrato il 25/11/2014 avente durata dal



01/11/2014 al 31/10/2018 (vedi allegato).

Poiché il contratto di cui sopra, è stato registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento ovvero l'11/02/2013, l'unità immobiliare è da considerarsi libera da vincoli contrattuali di locazione;

- sub. 704: risulta essere occupato da terzi senza titolo pertanto l'unità immobiliare è da considerarsi libera da vincoli contrattuali di locazione;

**E) Controllo delle formalità a carico dell'acquirente;**

**Oneri condominiali:** l'amministratore del condominio in cui insiste il bene oggetto della procedura, informato dei quesiti posti dal Sig. Giudice e ad eccezione di ulteriori spese accessorie eventualmente non pagate e non ancora azionate dal Condominio, mi dichiara quanto segue:

a) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 900,00 ciascuna unità immobiliare;

b) le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, sia per gestione ordinaria, sia per eventuali lavori di manutenzione straordinaria deliberati e/o in corso (ex art. 63 disp.att. c.c.) risultano essere come di seguito specificate:

- sub. 701 per l'importo di € 1.619,27
- sub. 702 per l'importo di € 1.638,72
- sub. 703 per l'importo di € 1.619,27
- sub. 704 per l'importo di € 1.638,72

c) esiste un contratto di locazione con la ditta Linkem per l'installazione di antenne per ripetitori di linee internet, che frutta al Condominio



*un'entrata annua di € 6.000,00;*

*d) è in corso un contenzioso con la società Amiacque per mancati pagamenti di fornitura acqua;*

*e) l'ammontare aggiornato complessivo delle spese condominiali a debito verso il Condominio come di seguito specificato:*

*- sub. 701 per l'importo di € 8.545,86*

*- sub. 702 per l'importo di € 8.538,44*

*- sub. 703 per l'importo di € 8.466,53*

*- sub. 704 per l'importo di € 8.701,26*

*f) millesimi generali/gestione/straordinarie come di seguito specificati:*

*- sub. 701 per mm. 15,30/1000,00*

*- sub. 702 per mm. 15,70/1000,00*

*- sub. 703 per mm. 15,30/1000,00*

*- sub. 704 per mm. 15,70/1000,00*

*g) Regolamento di Condominio (vedi allegato);*

*h) Non risulta documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno dell'edificio di cui al D.M. del 22/01/2008 n. 37: Dichiarazioni di Conformità degli impianti (elettrico, gas e riscaldamento, canne fumarie, ascensori e quant'altro relativamente agli impianti condominiali);*

**F) Controllo delle formalità a carico della procedura;**

*Gli immobili sopra descritti, sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 come di seguito meglio specificato:*



- sub. 701:

1. ipoteca volontaria iscritta in data 31/07/2004 Registro generale n. 116250 Registro particolare n. 27728 a favore di BANCA INTESA S.P.A.; Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 275.000,00 - Totale € 412.500,00 - Durata 10 anni

Si precisa che l'immobile, all'epoca censito al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 37, particella 156, subalterno 29 (ora subalterno 701), di proprietà, per la quota di un mezzo ciascuno, in regime di separazione dei beni, dei coniugi

**[REDACTED]** (mutuatario e datore di ipoteca) e **[REDACTED]** **[REDACTED]** (terzo datore di ipoteca);

2. annotazione in data 06/07/2007 Registro generale n. 105844 Registro particolare n. 21881 a favore a favore di BANCA INTESA S.P.A. (fossa l'ipoteca è stata ridotta con riferimento ai suddetti subalterni 701 e 702, restando vincolate a garanzia unicamente le unità immobiliari di cui ai subalterni 703 e 704);

3. ipoteca volontaria iscritta in data 04/10/2007 Registro generale n. 148540 Registro particolare n. 39302 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 160.000,00 - Totale € 320.000,00 - Durata 5 anni (si precisa che erroneamente viene indicata la quota di 1/1 di proprietà del Sig. **[REDACTED]** anziché la quota di 1/2 in separazione dei beni);



4. *pignoramento immobiliare a favore del Fallimento New Global Service S.r.l., per la procedura in epigrafe, trascritto in data 11/02/2013 Registro Particolare 9834 Registro Generale 14038;*

5. *pignoramento immobiliare a favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L., trascritto in data 06/07/2017 Registro Particolare 53649 Registro Generale 83305 (per sola la quota di proprietà pari a ½ in capo all'esecutato) (vedi allegato);*

**- sub. 702:**

1. *ipoteca volontaria iscritta in data 31/07/2004 Registro generale n. 116250 Registro particolare n. 27728 a favore di BANCA INTESA S.P.A.; Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 275.000,00 - Totale € 412.500,00 - Durata 10 anni*

*Si precisa che l'immobile, all'epoca censito al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 37, particella 156, subalterno 29 (ora subalterno 702), di proprietà, per la quota di un mezzo ciascuno, in regime di separazione dei beni, dei coniugi*

*[redacted] (mutuatario e datore di ipoteca) e [redacted] (abbinato) (terzo datore di ipoteca);*

2. *annotazione in data 06/07/2007 Registro generale n. 105844 Registro particolare n. 21881 a favore a favore di BANCA INTESA S.P.A. (ossia l'ipoteca è stata ridotta con riferimento ai suddetti subalterni 701 e 702, restando vincolate a garanzia unicamente le unità immobiliari di cui ai subalterni 703 e 704);*

3. *ipoteca volontaria iscritta in data 04/10/2007 Registro generale n.*



148540 Registro particolare n. 39302 a favore di BANCA  
POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. Derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale  
€ 160.000,00 - Totale € 320.000,00 - Durata 5 anni

(si precisa che erroneamente viene indicata la quota di 1/1 di pro-  
prietà del [REDACTED] anziché la quota di 1/2 in separa-  
zione dei beni);

4. pignoramento immobiliare a favore del Fallimento New Global  
Service S.r.l., per la procedura in epigrafe, trascritto in data  
11/02/2013 Registro Particolare 9834 Registro Generale 14038;

5. pignoramento immobiliare a favore di ISP CB IPOTECARIO  
S.R.L., trascritto in data 06/07/2017 Registro Particolare 53649  
Registro Generale 83305 (per sola la quota di proprietà pari a 1/2  
in capo all'esecutato) (vedi allegato);

- sub. 703

1. ipoteca volontaria iscritta in data 31/07/2004 Registro generale n.  
116250 Registro particolare n. 27728 a favore di BANCA INTESA  
S.P.A.; Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Capitale € 275.000,00 - Totale € 412.500,00 -  
Durata 10 anni

Si precisa che l'immobile, all'epoca censito al catasto dei  
fabbricati del predetto Comune al foglio 37, particella 156,  
subalterno 30 (ora subalterno 703), di proprietà, per la quota di  
un mezzo ciascuno, in regime di separazione dei beni, dei coniugi

[REDACTED] (mutuatario e datore di ipoteca) e [REDACTED]

[REDACTED]



[redacted] (terzo datore di ipoteca);

2. pignoramento immobiliare a favore del Fallimento New Global Service S.r.l. per la procedura in epigrafe, trascritto in data 11/02/2013 Registro Particolare 9834 Registro Generale 14038;

3. pignoramento immobiliare a favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L., trascritto in data 06/07/2017 Registro Particolare 53649 Registro Generale 83305 (vedi allegato);

- **sub. 704**

1. ipoteca volontaria iscritta in data 31/07/2004 Registro generale n. 116250 Registro particolare n. 27728 a favore di BANCA INTESA S.P.A.; Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 275.000,00 - Totale € 412.500,00 - Durata 10 anni

Si precisa che l'immobile, all'epoca censito al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 37, particella 156, subalterno 30 (ora subalterno 704), di proprietà, per la quota di un mezzo ciascuno, in regime di separazione dei beni, dei coniugi

Si precisa che [redacted] (mutuatario e datore di ipoteca) e [redacted] [redacted] (terzo datore di ipoteca);

2. pignoramento immobiliare a favore del Fallimento New Global Service S.r.l. per la procedura in epigrafe, trascritto in data 11/02/2013 Registro Particolare 9834 Registro Generale 14038;

3. pignoramento immobiliare a favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L., trascritto in data 06/07/2017 Registro Particolare 53649 Registro Generale 83305 (vedi allegato);



**G) Regolarità edilizia;**

*In seguito alla richiesta di accesso agli atti con protocollo n. 14969 del 12/04/2017 e alla richiesta di rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (c.d. CDU) agli atti con protocollo n. 20641 del 17/05/2017 presentate al Comune di Limbiate, di seguito si specificano le risultanze dell'indagine documentale:*

- *la costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata iniziata anteriormente al 1/09/1967 ed edificata in conformità del progetto che ottenne il nulla osta alla esecuzione in data 8/10/1963 ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/07/1934, n. 1265 ottenendo la dichiarazione di abitabilità in giorno 10/01/1968 (vedi allegato) previa presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio presentata in data 26/10/1967;*
- *in data 10/12/2004 sono state presentate, dall'attuale esecutato e per ciascun immobile oggetto di esecuzione ovvero subb. nn. 701 – 702 – 703 – 704 con rispettivi Prot. nn. 33960 – 33956 – 33963 – 33961, le istanze tendenti ad ottenere la sanatoria dell'illecito edilizio ai sensi della L. 24/11/2003, n. 326 (Concessione Edilizia in Sanatoria) per l'avvenuta esecuzione di opere abusive eseguite e consistenti nel cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato da laboratorio ad abitazione;*
- *in data 09/05/2007 sono state rilasciate dal Comune di Limbiate e a favore dell'attuale esecutato e ai sensi della L. 326/2003 e per i subb. nn. 701 – 702 – 703 – 704 le rispettive Sanatorie di Illecito ovvero le*



*Pratiche di Condono Edilizio nn. 228/04/MB – 225/04/MB –  
231/04/MB – 229/04/MB;*

- *in data 04/06/2007 sono stati rilasciati dal Comune di Limbiate, a favore dell'attuale esecutato e sempre per i subb. nn. 701 – 702 – 703 – 704, i rispettivi Certificati di Agibilità con Prot. gen. nn. 16465 – 16466 – 16467 – 16468 (vedi allegato) a conclusione dell'iter amministrativo previsto;*
- *in data 17/07/2017 è stato rilasciato il CDU (certifica di destinazione urbanistica) dal Comune di Limbiate (vedi allegato) da cui si evince che nell'area interessata dall'edificio condominiale di Via Tolstoj 85, censita al catasto fabbricati al Fg.37 particella 156, non vi sono vincoli urbanistici e che in merito al piano delle regole risulta essere compresa nell'ambito di potenziamento urbano a media densità.*

*Per quanto concerne lo stato di fatto in riferimento alla conformità EDILIZIA, di seguito si specificano per ciascun immobile le risultanze delle operazioni peritali:*

- *sub. 701: nello stato di fatto, l'immobile risulta essere conforme alla planimetria allegata alla domanda di Condono presentata dall'esecutato;*
- *sub. 702: l'immobile non risulta essere conforme alla planimetria allegata alla domanda di Condono: risulta essere presente una superficie interclusa non utilizzabile tra il medesimo subalterno e il subalterno 703 della stessa proprietà con dimensioni di circa m. 2,70 x 5,10 e delimitata da tramezzi in muratura non portante.*



*Inoltre non risulta essere stato creato, e delimitato come previsto dalla norme per i servizi igienico-sanitari, il locale antibagno.*

*In merito alle suddette difformità è possibile intervenire unicamente sul ripristino del locale antibagno (poiché per lo spazio intercluso l'intervento sarebbe, per il sottoscritto, antieconomico e utopistico) con la creazione del tavolato divisorio.*

- *sub. 703 l'immobile non risulta essere conforme alla planimetria allegata alla domanda di Condono: risulta essere presente una superficie interclusa non utilizzabile tra il medesimo subalterno e il subalterno 702 della stessa proprietà con dimensioni di circa m. 2,70 x 5,10 e delimitata da tramezzi in muratura non portante.*

*Inoltre non risulta essere stato creato, e delimitato come previsto dalla norme per i servizi igienico-sanitari, il locale antibagno.*

*In merito alle suddette difformità è possibile intervenire unicamente sul ripristino del locale antibagno (poiché per lo spazio intercluso l'intervento sarebbe, per il sottoscritto, antieconomico e utopistico) con la creazione del tavolato divisorio.*

- *sub. 704: nello stato di fatto, l'immobile risulta essere conforme alla planimetria allegata alla domanda di Condono presentata dall'esecutato;*

*Per quanto concerne lo stato di fatto, in riferimento alla conformità CATASTALE, di seguito si specificano per ciascun immobile le risultanze delle operazioni peritali.*

*Tutte le quattro unità immobiliari risultano difformi con la normativa di riferimento in materia catastale poiché non è stata attribuita la destinazione*



*d'uso dei locali soggiorno e letto: l'aggiornamento catastale eseguito in data 27/10/2005 è stato predisposto precedentemente al rilasciato il certificato di agibilità pertanto non era possibile da parte del tecnico assegnare la destinazione d'uso ai locali prima della definitiva sanatoria poi rilasciata in data 4/6/2007.*

*In merito alle suddette difformità è necessario elaborare l'aggiornamento catastale per un costo unitario per unità immobiliare di € 600,00 oltre Iva e oneri accessori di legge.*

*- sub. 701: nello stato di fatto, l'immobile risulta essere conforme alla scheda catastale (planimetria) presente agli atti in merito alla rappresentazione grafica degli spazi.*

*- sub. 702: nello stato di fatto, l'immobile non risulta essere conforme alla scheda catastale (planimetria) presente agli atti: risulta essere rappresentato graficamente l'antibagno che allo stato nei luoghi non risulta esserci.*

*- sub. 703: nello stato di fatto, l'immobile non risulta essere conforme alla scheda catastale (planimetria) presente agli atti: risulta essere rappresentato graficamente l'antibagno che allo stato dei luoghi non risulta esserci.*

*- sub. 704: nello stato di fatto, l'immobile risulta essere conforme alla scheda catastale (planimetria) presente agli atti in merito alla rappresentazione grafica degli spazi.*

*In conclusione, per quanto sopra, si considera credibile il ripristino dello stato dei luoghi in coerenza con la rappresentazione grafica degli spazi delle attuali schede planimetriche catastali con il successivo aggiornamento delle*



*schede medesime per un importo complessivo di circa € 3.074,40.*

**H) Certificazioni;**

*a) Alla data del sopralluogo non risultano registrati, presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia e per tutte le unità immobiliari in esecuzione ossia subb. nn. 701 – 702 – 703 – 704, i documenti relativi all'Attestazione di Prestazione Energetica (ex ACE).*

*Considerate le disposizioni del Sig. Giudice il sottoscritto, essendo accreditato presso l'elenco dei Soggetti certificatori di Regione Lombardia al n. 12432, ha elaborato i relativi Attestati di Prestazione Energetica registrati in data 27/9/2017 e di seguito specificati:*

- sub. 701: l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 10802700034717 (vedi allegato).*
- sub. 702: l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 10802700034817 (vedi allegato).*
- sub. 703: l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 10802700034917 (vedi allegato).*
- sub. 704: l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 10802700035017 (vedi allegato).*

*b) per quanto concerne le dichiarazioni di conformità impiantistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione ossia subb. nn. 701 – 702 – 703 – 704, le stesse sono state prodotte da un professionista incaricato dall'esecutato al fine dell'ottenimento del rilascio del Certificato di Agibilità degli immobili oggetto di Condono Edilizio.*

*Per tanto secondo l'esperienza di chi scrive e per quanto sopra, gli*



impianti si possono considerare conformi alla normativa vigente.

**I) Valore dell'unità immobiliare;**

Applicando il metodo della comparazione con unità immobiliari simili, attribuendo il valore a metro quadrato di € 1.700,00, ottenuti da un valore medio riportato dalla tabelle dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerata l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed effettuate tutte le considerazioni sopra riportate.

**Sub. 701:**

considerata la superficie commerciale complessiva di mq. 67;

Si determina il probabile valore venale dell'immobile in condizioni di libero mercato in € 113.900,00.

Valore commerciale stimato € 113.900,00

Riduzione del 10% con criterio visto e piaciuto € 11.390,00

Spese condominiali ex art. 63 disp. att. cc. € 1.619,27

Spese regolarizzazione catastale € 768,60

Arrotondamento € 122,13

**Valore finale del bene € 100.000,00**

- oOo -

**Sub. 702:**

considerata la superficie commerciale complessiva di mq. 70;

Si determina il probabile valore venale dell'immobile in condizioni di libero mercato in € 119.000,00.

Valore commerciale stimato € 119.000,00

Riduzione del 10% con criterio visto e piaciuto € 11.900,00

Spese condominiali ex art. 63 disp. att. cc. € 1.638,72



<i>Spese regolarizzazione catastale</i>	€	768,60
---	---	--------

<i>Arrotondamento</i>	€	92,68
-----------------------	---	-------

<b><i>Valore finale del bene</i></b>	€	<b>104.600,00</b>
--------------------------------------	---	-------------------

- oOo -

**Sub. 703:**

*considerata la superficie commerciale complessiva di mq. 67;*

*Si determina il probabile valore venale dell'immobile in condizioni di libero mercato in € 113.900,00.*

<i>Valore commerciale stimato</i>	€	113.900,00
-----------------------------------	---	------------

<i>Riduzione del 10% con criterio visto e piaciuto</i>	€	11.390,00
--	---	-----------

<i>Spese condominiali ex art. 63 disp. att. cc.</i>	€	1.619,27
---	---	----------

<i>Spese regolarizzazione catastale</i>	€	768,60
---	---	--------

<i>Arrotondamento</i>	€	122,13
-----------------------	---	--------

<b><i>Valore finale del bene</i></b>	€	<b>100.000,00</b>
--------------------------------------	---	-------------------

- oOo -

**Sub. 704:**

*considerata la superficie commerciale complessiva di mq. 68;*

*Si determina il probabile valore venale dell'immobile in condizioni di libero mercato in € 115.600,00.*

<i>Valore commerciale stimato</i>	€	115.600,00
-----------------------------------	---	------------

<i>Riduzione del 10% con criterio visto e piaciuto</i>	€	11.560,00
--	---	-----------

<i>Spese condominiali ex art. 63 disp. att. cc.</i>	€	1.638,72
---	---	----------

<i>Spese regolarizzazione catastale</i>	€	768,60
---	---	--------

<i>Arrotondamento</i>	€	32,68
-----------------------	---	-------

<b><i>Valore finale del bene</i></b>	€	<b>101.600,00</b>
--------------------------------------	---	-------------------



- oOo -

**J) Indennità di occupazione**

Anche in assenza di vincoli contrattuali di occupazione, ritenuto opportuno formulare una valutazione del valore dell'immobile occupato per completezza della relazione, il sottoscritto secondo l'esperienza maturata nel campo immobiliare stima una percentuale di deprezzamento dell'immobile pari al 20%. Pertanto il valore dell'immobile occupato risulterebbe:

**Sub. 701:**

Deprezzamento se occupato € 80.000,00

**Sub. 702:**

Deprezzamento se occupato € 83.680,00 - arrotondato ad € 83.700,00

**Sub. 703:**

Deprezzamento se occupato € 80.000,00

**Sub. 704:**

Deprezzamento se occupato € 81.280,00 - arrotondato ad € 81.300,00

- oOo -

Non avendo ulteriori osservazioni, ritenendo di avere espletato interamente l'incarico affidatomi e risposto ai vari punti del quesito postomi, nella certezza di avere operato nel giusto, secondo scienza e coscienza, di avere dato un utile contributo al Giudice, rimanendo a disposizione per ulteriori precisazioni e chiarimenti, rassegno provvisoriamente il mandato.

Milano, 29 settembre 2017.

Con osservanza

**Geom. Giuseppe Francavilla**

Firmato digitalmente da

GIUSEPPE FRANCAVILLA

- oOo -



**Allegati:**

- I. **Attestati di Prestazione Energetica;**
- II. **Visure, schede planimetriche ed estratto di mappa catastale;**
- III. **Dichiarazione di abitabilità;**
- IV. **Fotografie interne ed esterne;**
- V. **Regolamento di Condominio;**
- VI. **CDU (certifica di destinazione urbanistica);**
- VII. **Certificati di Agibilità;**
- VIII. **Nota pignoramento immobiliare ISP CB IPOTECARIO S.R.L.,**
- IX. **atto di provenienza "compravendita" del 20/09/2000;**
- X. **atto "convenzione di separazione di beni" del 03/06/2003**
- XI. **sub. 701: nota Agenzia delle Entrate del contratto di locazione;**
- XII. **sub. 703: nota Agenzia delle Entrate del contratto di locazione;**
- XIII. **Copia PEC inviata al custode per notifica inizio operazioni peritali;**
- XIV. **Copia PEC invio della presente al creditore procedente e al debitore**

