

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 12/2011

riunita alle R.G.E. n. 3956/2013 e n. 168/2013

G.E. Dott.ssa Anna Ferrari

Creditore Procedente: **Quadrifoglio Snc Di Maurizio A. Bicchierai – Antonia F. Russo**

Creditore Procedente: **Unicredit Spa**

Creditore Procedente: **Condominio Pisacane 2-4 Limbiate**

Debitori Esecutati: **[REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED]**

INTEGRAZIONE A RELAZIONE DI STIMA RG. 12/2011

Per riunione con le RG. n. 3956/2013 e n. 168/2013

Immobile sito in Via Pisacane n. 2/4 – Limbiate (MB)

La scrivente **arch. Barbara Marchesi**, nominata esperto nella procedura RG. 12/2011 veniva incaricata dall'Ill.mo GE dott.ssa Ferrari di integrare la relazione di stima depositata in data 27 agosto 2013 e liquidata in data 22 ottobre 2013 con riferimento al valore dell'intero nonché all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'ulteriore debitore **[REDACTED]**, a seguito della riunione della procedura RG. 12/2011 gravante sulla sola quota di 1/2 di proprietà dell'esecutata **[REDACTED]** la **[REDACTED]** dell'immobile sito in Limbiate Via Pisacane 2/4 con la procedura RG. 3956/2013 gravante sullo stesso immobile per la sola quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato **[REDACTED]** della procedura RG. 168/2013 gravante sulla quota di 1/1 dello stesso immobile per quota di 1/2 ciascuno di proprietà di entrambi gli esecutati sigg. **[REDACTED]**.

➤ **Si segnala che il Pignoramento di cui alla procedura RG. 168/2013 NON risulta TRASCRITTO**

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'ulteriore debitore [redacted], nonché al valore dell'intero, la scrivente precisa quanto segue:

Individuazione Catastale:

Appartamento: foglio 36, mappale 37, sub. 9, cat. A/3, classe 3, cons. 5 vani, piano 3/4, scala 1, Via Pisacane n. 2, rendita Euro 309,87, intestato a Vasco Maria Grazia per proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Timoteo [redacted] per proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Vasco Maria [redacted]

Coerenze dell'appartamento in contorno: proprietà di terzi, via Pisacane, vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze del solaio in contorno: proprietà di terzi, via Pisacane, vano scala comune, corridoio di disimpegno comune.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Osservazioni all'identificazione catastale: nella visura viene riportato per errore materiale "piano 34" anziché "piano 3/4".

- ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO:

❖ **Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.11.2010** promosso da QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI - ANTONIA F. RUSSO con sede in Sesto San Giovanni (MI), cf. 02094300965, **trascritto in data 14.01.2011 ai nn. 3354/1867** con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente relazione, correttamente identificato, per **quota di proprietà in ragione di 1/2 del debitore esecutato Sig. [redacted]**, come segue:

- In Comune di Limbiate - Via Pisacane 2:

Abitazione di tipo economico: Fg. 36 - Particella 37 - Sub. 9 - cat. A/3

- piano 3 -4 - scala 1, cons. 5 vani.

(nota di trascrizione allegata sotto 1)

❖ **Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 22 dicembre 2012, NON TRASCRITTO** promosso da CONDOMINIO PISACANE 2-4

LIMBIATE (sede in Limbiate, cf. 91016550153) con il quale veniva sottoposta a pignoramento **la piena proprietà** dell'immobile in oggetto, a carico di entrambi gli esecutati sigg. ri [redacted] Grazia e [redacted] per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, come riportato nell'atto di pignoramento:

- In Comune di Limbiate, diritto di proprietà della porzione di fabbricato sito in via Pisacane n. 2, distinto al N.C.E.U. del Comune di Limbiate al fg. 36, mapp. 37, sub. 9, cat. A/3, cl. 3, vani 5, RC. Euro 309,87 – per l'appartamento posto al piano 34, scala 1.

Note: nell'atto di pignoramento viene riportato per errore materiale "piano 34" anziché "piano 3/4".

❖ **Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.11.2013** promosso da UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM), cf. 00348170101, **trascritto in data 14.03.2014 ai nn. 21502/15180** con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto della presente relazione, correttamente identificato, per **quota di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$** del debitore esecutato Sig. **[redacted]**, come segue:

- In Comune di Limbiate – Via Pisacane 2:

Abitazione di tipo economico: Fg. 36 - Particella 37 - Sub. 9 - cat. A/3

– piano $\frac{3}{4}$ - scala 1, cons. 5 vani.

(nota di trascrizione allegata sotto 1)

FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA:

FORMALITA', VINCOLI, ONERI, A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per immobile e per entrambi i nominativi alla data del 18.11.2014, si rileva quanto segue:

[redacted], **[redacted]**, **[redacted]**

[redacted]

[redacted] o **[redacted]**, nato in Romania il 22.01.1977 C.I.

[redacted]

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 14.01.2011 ai nn. 3354/1867 relativa ad **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 18.11.2010, repertorio nn. 7818/2010, promosso da QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI – ANTONIA F. RUSSO con sede in Sesto San Giovanni (MI), cf. 02094300965 con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto della presente relazione per **quota di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$** del debitore esecutato Sig. ra [REDACTED]

- Trascrizione in data 14.03.2014 ai nn. 21502/15180 relativa ad **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 22.11.2013 promosso da UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM), cf. 00348170101, con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto della presente relazione, per **quota di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$** del debitore esecutato [REDACTED].

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 11.07.1995 ai nn. 104167/26778 relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM), cf. 06978161005 a carico del debitore esecutato [REDACTED] per quota di $\frac{1}{2}$ e del debitore esecutato [REDACTED] per quota di $\frac{1}{2}$ per una somma Complessiva di Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per Capitale, durata anni 25, gravante sull'immobile oggetto della presente perizia.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.mo G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle

formalità gravanti sul bene con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura:

- Oneri di Cancellazione di ogni Pignoramento pari ad Euro 262,00 circa per imposte ipotecarie, tassa ipotecaria e imposta di bollo.

- Oneri di cancellazione dell' ipoteca Volontaria a Concessione di Mutuo, con riferimento al D.P.R. 601/73, pari ad Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

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 presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per immobile e nominativi alla data del 18.11.2014, allegata alla presente integrazione sotto 1)

◆ Si segnala che i coniugi esegutati risultano separati come da Verbale di Separazione Giudiziale N. [REDACTED], con il quale all'udienza del 02.07.2013 si autorizzano i coniugi a vivere separati nel mutuo rispetto e viene assegnata la casa coniugale alla sig.ra [REDACTED]

Da indagini effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale detta separazione non è ancora definita ed è in corso un rinvio di udienza per precisazioni alla data del 16 dicembre 2014 ore 9.40.

Si riporta che detta separazione NON è trascritta ed è successiva sia a tutti gli atti di Pignoramento che alle Note di Trascrizione dei Pignoramenti

(verbale di separazione allegato sotto 2)

La scrivente pertanto valuterà l'intera proprietà del bene nell'ipotesi di immobile libero ed immobile con vincolo di assegnazione di casa coniugale non trascritto, ritenendo equiparare tale diritto ad una locazione novennale, demanda all'III.mo GE per ogni determinazione in merito.

VALORE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO (Appartamento + Solaio di pertinenza):

Si conferma la valutazione per la piena proprietà del bene riportata nella

relazione peritale depositata in data 27.08.2013, come segue:

La scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà del bene immobile in oggetto, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, non divisibile, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

- Valore di stima della piena proprietà dell'immobile libero - a corpo :

Euro 100.000,00 (diconsi Euro centomila/00)

Valore di stima della piena proprietà dell'immobile - con assegnazione di casa coniugale non trascritta e posteriore ai pignoramenti - a corpo:

La scrivente ritiene equiparare tale diritto ad una locazione novennale, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 30% per maggiori difficoltà alla vendita, pertanto: Euro 100.000,00 x 0,70% = Euro 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00) demandando all'III.mo GE per ogni determinazione in merito.

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, 18 novembre 2014

l'esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sotto 1:

- Note di trascrizione dei pignoramenti; Ispezione presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per immobile e nominativi alla data del 18.11.2014.

Allegato sotto 2:

- Verbale di separazione.

Attestazione dell'invio alle parti.