

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCHITETTO CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI
VIALE TIBALDI 74 – 20136 MILANO
ORDINE ARCHITETTI DI MILANO 9700
ALBO CONSULENTI GIUDICE TRIBUNALE MILANO 10419
TEL 0289422233 FAX 0290000974 PORTATILE 3391630186
mail: studiobresciani@libero.it- pec: Bresciani.9700@oamilano.it

TRIBUNALE DI MILANO
GIUDICE DOTTORESSA SIMONA CATERBI
REG. GEN. N° 1212/2013

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

RIEPILOGO PAG.2

PREMESSA PAG.3

- A- OPERAZIONI PRELIMINARI – PAG.8
- B- VERIFICA DOCUMENTAZIONE E CONTROLLI – PAG.8/12
- C- VERIFICHE TECNICHE PRESSO UFFICI DEL COMUNE-PAG.12
- D- VERIFICHE VINCOLI O PRELAZIONI- PAG.13
- E- ACCESSO ALL'IMMOBILE- PAG.13
- F- ACCERTAMENTI CONDOMINIALI-PAG.15
- G- VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE-
PAG.15
- H- VERIFICHE PRESENZA DI CAUSE PENDENTI-PAG.15
- I- RELAZIONE DI STIMA
 - a. Identificazione del bene-pag.16
 - b. Sommaria descrizione del bene-pag.17
 - c. Stato di possesso del bene-pag.18
 - d. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente-pag.19
 - e. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati-pag.19
 - f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene-pag.21
 - g. Attestazione di prestazione energetica-pag.22
 - h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa-pag.22/27

ALLEGATI PAG. 28

RIEPILOGO :

- dati catastali dell'immobile;

Appartamento e cantina: Foglio 8, mappale 278 , subalterno 5, via Firenze n°2, piano terra , categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita euro 154,94, abitazione di tipo economico.

- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;

TRATTASI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato;

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE MA ESISTE UN CONTRATTO REGISTRATO IL 17/01/2013 CHE SCADE IL 31/12/2016 IL PIGNORAMENTO E' STATO REGISTRATO IN CONSERVATORIA IL 14/05/2013 QUINDI SAREBBE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

- valore dell'immobile libero ed occupato;

VALORE LIBERO EURO 40.650,25. - VALORE OCCUPATO EURO 34.552,75

- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

NESSUNO

RELAZIONE DI STIMA
TRIBUNALE DI MILANO
GIUDICE DOTTORESSA SIMONA CATERBI
REG. GEN. N° 1212/2013

La sottoscritta dott. arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani, nata a Milano il 20/10/1963, C.F. BRSCST63R60F205O, P. IVA 11614980156, con studio a Milano , V.le Tibaldi,74, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700, ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Milano al n. 10419, ad evasione dell'incarico conferitole dal Giudice Dottorressa Simona Caterbi, relativo alla relazione di stima dell'immobile sito in Seggiano di Pioltello (Mi), Via Firenze 2 nella causa Civile promossa da Condominio Serena II Milano contro XXXXXXXXXX, avendo visionato i luoghi in oggetto ed esaminato ogni documentazione come da quesito , espone in appresso.

1. PREMESSA

La sottoscritta era nominata fuori udienza il giorno 26/09/2014.

Nell'udienza di giuramento, in data 17/10/2014 la S.V., letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta, visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c., **CONFERIVA** alla sottoscritta il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

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, 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 $\frac{1}{2}$ 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 allorquando 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 adempiute (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.

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 giuridicall 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) sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (—descrizione commercialell), 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 —liberoll oppure —occupato dal debitore e suoi familiarill (e, di regola, sarà perciò considerato —libero al decreto di trasferimento ll) oppure —occupato da terzi ll

- 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: domande 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 coefficienti 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 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;

h) 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;

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. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
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.;

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

Si invita il perito a predisporre per il delegato copia della relazione di stima con cancellazione dei dati sensibili.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, che pone a carico solidale del creditore precedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.

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, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi).

Dopo aver preso visione della documentazione depositata ex art. 567 cpc la scrivente ha presentato un'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pioltello per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile .

E' quindi stata inviata comunicazione di nomina in qualità di esperto alla debitrice e ai creditori procedenti mezzo raccomandate A.R. datate 27 ottobre 2014: tale comunicazione riportava anche l'inizio delle operazioni peritali che avrebbero avuto luogo il giorno 07 novembre alle ore 12.30.

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

I documenti in atti sono completi ed idonei

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

L'individuazione del bene oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari è corretta.

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;

I dati catastali effettivamente risultanti non corrispondono alla realtà e ai dati indicati nell'atto di pignoramento infatti si dovrà redigere una voltura catastale per la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

I costi saranno di circa Euro 70,00 di diritti e di Euro 450,00 per i costi tecnici.

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

Di seguito l'Atto di provenienza e successivi, non vi sono presenti servitù o altri vincoli trascritti nel rogito di provenienza, è presente una nota nell'atto del 1972, non vi sono iscrizioni successive al pignoramento.

A oggi e a tutto il 14 maggio 2013, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, il bene era di proprietà di

██████████ nato a PIOLTELLO il 18/07/1973, Codice Fiscale ██████████, nuda proprietà per il 100%

██████████, nata a MONASTIR il 04/12/1944 Codice Fiscale ██████████, usufrutto per il 100% (deceduta in Gorgonzola il 15/06/2011)

per averlo acquisito, in forza di atto notarile pubblico di compravendita della dottor Francesco Lacchi, notaio in San Giuliano Milanese, in data 21 luglio 1998, repertorio n. 36298/11887 e trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il dì 30 luglio 1998 ai n.ri 64801/46724,

da

██████████, nata a Davoli (Cz) il 29 luglio 1921, Codice Fiscale ██████████, per la quota di 12/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 12/18 a titolo di USUFRUTTO;

██████████, nata a Davoli (Cz) il 07 luglio 1946, Codice Fiscale ██████████, per la quota di 2/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 2/18 a titolo di USUFRUTTO;

██████████, nata a Davoli (Cz) il 19 dicembre 1948, Codice Fiscale ██████████, per la quota di 2/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 2/18 a titolo di USUFRUTTO;

██████████, nato a Davoli (Cz) il 25 febbraio 1953, Codice Fiscale ██████████, per la quota di 2/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 2/18 a titolo di USUFRUTTO;

;

a

[REDACTED], nata a Davoli (Cz) il 29 luglio 1921, Codice Fiscale [REDACTED],
per la quota di 12/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 12/18 a titolo di USUFRUTTO;
[REDACTED], nata a Davoli (Cz) il 07 luglio 1946, Codice Fiscale [REDACTED], per la
quota di 2/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 2/18 a titolo di USUFRUTTO;
[REDACTED], nata a Davoli (Cz) il 19 dicembre 1948, Codice Fiscale [REDACTED],
per la quota di 2/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 2/18 a titolo di USUFRUTTO;
[REDACTED], nato a Davoli (Cz) il 25 febbraio 1953, Codice Fiscale [REDACTED], per
la quota di 2/18 a titolo di NUDA PROPRIETA' e per la quota di 2/18 a titolo di USUFRUTTO;

I beni erano arrivati per averlo acquisito, in forza di successione in morte di [REDACTED],
nato a CITTANOVA (Rc) il 11 febbraio 1913 per la quota di ½ per il diritto di proprietà
deceduto il 23 marzo 1990, n°265447 protocollo 207549.1/1990 Notaio Chianese di Pioltello, registrata
a Pioltello il 06 novembre 1992, presentata il 18 giugno 2001 all'Ufficio del Registro repertorio n.
10276/92 e trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 2, il di' 30 agosto 2001 ai n.ri 92674/59189 unitamente ad altro immobile,

a

[REDACTED], nato a CITTANOVA (Rc) il 11 febbraio 1913 per la quota di ½ a titolo di
PROPRIETA'

e a

[REDACTED], nata a Davoli (Cz) il 29 luglio 1921, Codice Fiscale [REDACTED],
per la quota di ½ a titolo di PROPRIETA';

il suddetto immobile era pervenuto per averlo acquisito in forza di scrittura privata autenticata nelle
firme in data 21 dicembre 1972, Notaio Mario Ventura n°6077 di repertorio, registrato a Busto
Arsizio il 10 gennaio 1973 al n°622 vol.273 mod.II, trascritto a Milano 2 al n° RP 9386 del 1973

dalla **IMMOBILIARE SERENA SECONDA SRL** con sede in Milano. –

NOTA-- La Società venditrice si è riservata il diritto di soprallzare se lo consentono nei limiti delle disposizioni di legge, lo stabile in oggetto e di adibire a mansarda l'attuale sottotetto dello stabile, senza che la parte acquirente nulla possa eccepire al riguardo e pretendere indennizzo alcuno.

La parte acquirente si è impegnata a rispettare il Regolamento di Condominio allegato all'Atto Ricca del 28 marzo 1963 n°12880/2003 di Repertorio.

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 ½ 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;

Sono stati eseguiti accessi presso l'Agenzia del Territorio, sezione Catasto, per la verifica ed eventuale integrazione della documentazione catastale ed in tale circostanza si è riscontrato che l'intestazione dell'immobile risulta ancora quello dell'atto ultimo di provenienza cioè

██████████ nato a PIOLTELLO il 18/07/1973 , Codice Fiscale ██████████, nuda proprietà per il 100% e ██████████, nata a MONASTIR il 04/12/1944 Codice Fiscale ██████████, usufrutto per il 100%.

L'usufruttuaria risulta deceduta in Gorgonzola il 15/06/2011 quindi ai sensi del'articolo 979 I° comma

Del Codice Civile l'usufrutto si è estinto con la morte dell'usufruttuaria si dovrà quindi riunire l'usufrutto alla nuda proprietà con la presentazione di una volturazione catastale pagando unicamente i diritti che sono di circa 70 Euro e le spese del tecnico che redigerà la voltura.

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 allorquando 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.

Sono stati eseguiti accessi presso l’Agenzia del Territorio, sezione conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica ed eventuale integrazione della documentazione ipocatastale ed in tale occasione si è riscontrato che vi è continuità delle trascrizioni del ventennio .

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

E’ stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Pioltello (Mi) per la verifica ed eventuale integrazione della documentazione, regolarità Edilizia e Urbanistica e agibilità dello stabile.

a. la regolarità edilizia e urbanistica

La concessione Edilizia rilasciata per progetto approvato in data 21 luglio 1961 presentato dalla Società Immobiliare Serena 2° per l’edificio urbano posta in Pioltello- Seggiano Via D’Annunzio-Via Firenze

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

Pratica 85/61 Autorizzazione di ABITABILITA’ di edifici dal 07 settembre 1962 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pioltello visto il verbale d’ispezione dell’Ufficiale Sanitario in data 07 settembre 1962, visto il parere Favorevole dell’Ufficio Tecnico in data 07 settembre 1962

c. i costi delle eventuali sanatorie

Non vi sono da presentare sanatorie edilizie ma si deve unicamente ripristinare lo stato dei luoghi alla Concessione edilizia cioè ricostruire il tavolato della cucina che la disimpegna dal corridoio/ ingresso e posizionamento di porta della cucina stessa come da Regolamento d’igiene.

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

NON PRESENTI

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

NON PRESENTI

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.

NON PRESENTI

E) fare accesso, all'immobile pignorato:

In data 07/11/2014 alle ore 12.30 la sottoscritta iniziava le operazioni peritali sui luoghi del giudizio in via Firenze n°2 a Seggiano di Pioltello (Mi). All'orario fissato non è presente il debitore pertanto è stato possibile accedere solo alle parti comuni del fabbricato ed è stato posto un avviso sulla porta dell'immobile pignorato riportante i dati della procedura ed i riferimenti di contatto telefonico della sottoscritta.

Il giorno stesso sono stata contattata dal debitore è quindi stata fissata una nuova data per l'accesso per il giorno 13 novembre 2014 alle ore 13.00.

Alla data prefissata la sottoscritta, unitamente al certificatore Ingegnere [REDACTED], e alla presenza del debitore, dà inizio alle operazioni peritali scattando delle foto ed eseguendo le misurazioni dell'immobile.

Il debitore ha dichiarato che è lui stesso ad occupare l'immobile ma che precedentemente aveva locato lo stesso per un breve periodo con contratto registrato.

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

La consistenza dell'immobile è quella di ingresso/disimpegno, cucina , bagno, camera da letto e cantina per un totale di tre vani. Comune di Pioltello al Foglio 8 Particella 278 Subalterno 5 Categoria A/3 Classe 1.Piano T ed S1, Via Firenze n°2 Rendita Catastale Euro 154,94 intestata a

[REDACTED] nato a PIOLTELLO il 18/07/1973 , Codice Fiscale [REDACTED], nuda proprietà per il 100%

[REDACTED], nata a MONASTIR il 04/12/1944 Codice Fiscale
[REDACTED], usufrutto per il 100% (deceduta in Gorgonzola il 15/06/2011)

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

Visionato l'immobile si scattano fotografie, si procede al rilievo e si verifica lo stato dei luoghi .

c. per accertare lo stato di conservazione

L'appartamento oggetto di stima appare in stato originale, gli infissi in legno hanno vetri semplici quello della porta finestra è da sostituire perché rotto. I pavimenti della camera e del bagno sono in stato originale in graniglia ma sono in ordine, le piastrelle alle pareti in bagno non sono uniformi perché sostituite in alcuni punti.

Al pavimento del disimpegno e della cucina sono state sovrapposte delle piastelle in monocottura

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

Lo stato dei luoghi corrisponde ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale, è stata fatta solo una piccola modifica e cioè è stato demolito il muro che divide la cucina dall'ingresso dove era posizionata la porta . Ai sensi della normativa vigente la cucina deve essere disimpegnata dal bagno quindi si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da concessione.

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

E' stato verificato lo stato di possesso dell'immobile con verifica presso l'Agenzia delle Entrate: è stato registrato in data 17/01 /2013 un contratto con scadenza 31/12/2016 opponibile alla procedura poiché la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 14/05/2013 e quindi successivamente alla registrazione ma attualmente il creditore che ci ha accolto nella casa oggetto di stima ha dichiarato che la conduttrice ha lasciato anticipatamente l'immobile. Ad oggi non è stata presentata istanza di cessazione anticipata del contratto. La conduttrice è stata residente in Via Firenze 2 dal 24/01/2013 al 05/03/2014.

Il creditore occupa l'alloggio e vi è residente dal 12/05/2011 ed è presente come unico occupante nello stato di famiglia storico.

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.

Sono state fornite le informazioni necessarie al creditore informandolo della possibilità dell'Istanza di Conversione.

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

L'ammontare medio delle spese condominiali annue è di circa 600/700 Euro

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

Le spese insolte relative alla gestione ordinaria ammontano ad Euro 14.137,00 mentre le straordinarie (sistemazione del tetto) ammontano ad Euro 496,00 per un totale di Euro 14.633,00. I conteggi si riferiscono alla fine esercizio al 31/12/2014 di cui Euro 597,00 preventivo anno solare in corso , anno solare precedente 2014 sono Euro 1.669,00, anno 2013 Euro 7.898,00, anno 2012 Euro 2.132,00 ed anno 2011 Euro 2.438,00.

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

E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti ed è riscontrato che risulta ad oggi registrato un contratto di locazione ai sensi dell'Art.17 del Testo Unico n°131 del 26 aprile 1986 n°243 serie 3 registrato il giorno 17 gennaio 2013 presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola con una durata di tre anni con scadenza il 31 dicembre 2016.

Tale contratto non risulta essere stato risolto quindi manca la comunicazione di risoluzione ed il versamento della tassa di cessazione anticipata che può essere effettuata sia dal Locatore nonché creditore che dalla conduttrice.

E' stata acquisita una copia del contratto.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pioltello il creditore risulta residente in via Firenze n°2 a Seggiano di Pioltello all'indirizzo dell'immobile pignorato come unico intestatario dello Stato di Famiglia dal 12 maggio 2011 e mai emigrato mentre la conduttrice risulta essere ivi residente dal 24 gennaio 2013 al 05 marzo 2014.

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

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

Non vi sono pendenze di cause relative a domande trascritte.

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)

Non esistenti

D) 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:

LOTTO 1- Immobile con cantina di pertinenza

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 giuridical del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

L'immobile oggetto di stima è un'appartamento al piano terreno in un fabbricato edificato negli anni 1960/1961, in zona residenziale del Comune di Pioltello Frazione di Seggiano.

L'appartamento, dotato anche di cantina pertinenziale, consiste di, ingresso/ disimpegno, cucina con piccolo balconcino, bagno e camera da letto, ed è sita in Seggiano di Pioltello (Mi), in Via Firenze n°2, il tutto censito al NCEU del Comune di Pioltello:

- 1- Appartamento e cantina : Foglio 8, particella 278, subalterno 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, piano Terra e S1, rendita catastale euro 154,94, abitazione di tipo economico”**

Coerenze dell'appartamento: terreno condominiale; vano scale; corridoio comune; appartamento di terzi. Coerenze della cantina: corridoio d'accesso; proprietà di terzi; corridoio comune; muro perimetrale.

La quota proporzionale millesimale sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è di 21,39 millesimi.

Il diritto pignorato è quello della proprietà del 100%, agli atti del catasto e quindi sulla visura il debitore risulta essere titolare del diritto di nuda proprietà per il 100 % mentre la mamma, deceduta in data 15 giugno 2011 in Gorgonzola (Mi), risulta titolare dell'usufrutto per il 100%.

b) sommaria 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;

LOTTO 1

Appartamento al piano terra monolocale con bagno e cucina e cantina al piano S1.

Il fabbricato, con facciate in mattoni a vista , di cinque piani fuori terra oltre sottotetto, ha una unica scala che è composta da tre abitazioni al piano terreno e sei abitazioni agli altri piani per un totale di ventisette appartamenti. Le facciate sono in buono stato manutentivo ed il tetto è stato da poco rifatto.

Le parti comuni, di discreta fattura, sono in buono stato.

Vi è al piano terreno un'area interna cortilizia recintata alla quale si accede anche dalle scale condominiali.

L'immobile è così composto: ingresso/disimpegno, cucina semiabitabile con balcone, bagno e camera da letto della superficie commerciale di Mq.33,425.

Le condizioni generali dell'appartamento sono quelle originali dell'epoca, sia gli infissi in legno e vetri semplici che la pavimentazione in graniglia ad eccezione della cucina e del disimpegno, necessitano di manutenzione. I muri perimetrali ed interni sono in buona condizione. Il bagno non è dotato di bidet sostituito con il posizionamento di una lavatrice, i sanitari sono originali dell'epoca.

Il riscaldamento avviene per mezzo di una pompa di calore e di un un aerotermo a gas installati in camera.

Vi sono cancelletti di sicurezza alle finestre e alla porta finestra. La zona è centrale, molto tranquilla e servita da attività commerciali. Vi sono parcheggi pubblici sia nella via che nei dintorni. Il traffico è solamente dei residenti.

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;

Il bene pignorato è di proprietà del debitore signor [REDACTED] per la quota del 100 % ed attualmente il bene risulta occupato dallo stesso che ci ha concesso l'accesso all'immobile.

Da verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, com'è da risposta mail del dall'ufficio controlli di Milano 5, e dell'Ufficio Territoriale di Gorgonzola che da interrogazioni al Sistema dell'Anagrafe Tributaria, ad oggi il creditore risulta Dante Causa di un contratto di locazione n°243 serie 3 registrato il giorno 17 gennaio 2013 con la durata di tre anni con scadenza il 31 dicembre 2016.

Da Certificato di Residenza Storico n° 398/2015 rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pioltello il creditore è ivi residente dal 12 maggio 2011, sempre da altro Certificato di Residenza Storico n° 797/2015 la Conduttrice ha avuto residenza presso l'immobile pignorato dal 24 gennaio 2013 al 05 marzo 2014.

Da informazioni reperite presso l'Agenzia di Gorgonzola il contratto risulta formalmente ancora in essere infatti mancano la disdetta ed il pagamento degli oneri di recesso anticipato che dovrebbero fare o il Locatore o la conduttrice ma che ad oggi non sono state fatte.

Ho dato notizia di quanto sopra al debitore che in sede di sopralluogo aveva dichiarato di aver allontanato la Conduttrice poiché non aveva mai versato il deposito cauzionale né pagato alcun canone mensile.

Il contratto scadrà il 31 dicembre 2016 e si potrà dare disdetta almeno un mese prima della scadenza quindi si potrà dare formale disdetta a mezzo raccomandata A.R. anche nell'immediato all'indirizzo e nominativo indicato sul certificato di residenza storico n°797/2015.

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: domande 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);

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

In merito a quelli di natura condominiale il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire c/o l'amministratore, le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data dell'aggiudicazione, ed eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati. Attualmente l'ammontare delle spese condominiali insolute per la gestione ordinaria ammontano ad Euro 14.137,00 mentre le straordinarie ammontano ad Euro 496,00 per un totale di Euro 14.633,00. Le spese preventive anno 2015 sono di Euro 597,00, insoluti anno 2014 Euro 1.699,00, insoluti anno 2013 Euro 7.898,00, insoluti anno 2012 Euro 2.132,00 ed insoluti anno 2011 Euro 2.438,00.

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.

1. L'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 14 maggio 2013 (Registro Particolare 30419 - Registro Generale 44177) notificato in data 08 marzo 2013 a mezzo Ufficiale Giudiziario repertorio n°4646 è stato redatto dall'Avvocato Gabriella Palmisano, con studio in Milano, Via

P.Sottocorno n°12, per CONDOMINIO SERENA II - con sede in Milano (Mi), Codice Fiscale 91546910158 per il credito di euro 5.831,27, oltre interessi e spese legali liquidate e successive .

L'atto contiene i seguenti estremi riguardanti il bene pignorato: "siti in Pioltello (Mi) via Firenze n°2 e precisamente:

appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Pioltello (Mi) –

- 2- appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Pioltello (Mi): cod.G686, catasto Fabbricati, Foglio 8, particella 278, subalterno 5, categoria A/3, consistenza 3 vani, abitazione di tipo economica ”

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene, intestato al Signor [REDACTED], nato a Pioltello (Mi) il 18 luglio 1973, Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' della quota del 100%.

2) Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria derivante da concessione per garanzia di Mutuo

fondiario, registri immobiliari di Milano 2, in data 30 luglio 1998 ai n.ri 64802/ 16465 in forza di atto pubblico dottor Francesco Lacchi, notaio in San Giuliano Milanese(Mi), Codice Fiscale LCC FNC 56L16 F839 V, rep. 36299 del 21/07/1998 a favore di

CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI, codice Fiscale 00348170101, con sede in Genova e con domicilio ipotecario eletto in Milano, in Piazzale Loreto n°7/9

e a carico di

[REDACTED], nata a Monastir il 04 dicembre 1944, Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di USUFRUTTO

[REDACTED], nato a Pioltello (Mi) il 18 luglio 1973, Codice Fiscale [REDACTED]

per il diritto di PROPRIETA' della quota del 100%.

per la durata di 15 anni per la somma di Euro 190.000,00 (di cui 95.000,00 di capitale) al tasso annuo di 6,401 %.

L'atto contiene i seguenti estremi riguardanti il bene pignorato: "in Comune di Pioltello (Mi) –

- 1- appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Pioltello (Mi): cod.G686, catasto Fabbricati, Foglio 8, particella 278, subalterno 5, categoria A/3, consistenza 3 vani, abitazione di tipo economica"

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)

La sottoscritta presentava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Pioltello (Mi) per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e in tale circostanza riscontrava che la Società Immobiliare Serena 2°S.p.a. , aveva presentato una pratica Edilizia n°85/1961, giusta Concessione Edilizia rilasciata in data 21 luglio 1961 e successiva variante 214/62 per sopralzo con Parere Favorevole della Commissione Edilizia n°13 del 12 ottobre 1962.

E' stata Rilasciata Abitabilità all'edificio a far data dal 7 settembre 1962. Il deposito delle strutture cementizie è stato effettuato ed in data 17 giugno 1967 con protocollo n°5627/61 è stato consegnato

Il Certificato di Collaudo delle opere in conglomerato cementizio dalla Prefettura di Milano.

Dopo aver verificato le planimetria allegata alla concessione edilizia e la scheda catastale n° 0435910 del 05 maggio 1962 posso attestare la conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati mentre non sono conformi alle discipline urbanistiche e d'igiene poiché la cucina non è chiusa sul corridoio ingresso e quindi non è disimpegnata dal bagno. Si dovrà quindi ripristinare la parete della cucina e collocarvi una porta in legno ed i lavori di muratura comprensivi anche del costo della porta sommano Euro 2000,00 a corpo.

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.

Non mi sono state fornite le documentazioni in merito alla Certificazione Energetica né all'installazione impianti all'interno degli edifici in ogni caso si rende necessaria la Certificazione Energetica poiché l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con un generatore ad aria calda ed una pompa di calore .

E' stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con numero di Protocollo 151750000915 registrato il 13 gennaio 2015 valido sino al 13 gennaio 2025.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti 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 insolute, 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 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;

Descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano terreno di un edificio costruito tra gli anni 1961/1962 ; è composto da ingresso/ disimpegno, cucina semi abitabile con balconcino, una camera e bagno.

E' presente una cantina pertinenziale al piano primo interrato.

Il fabbricato è situato nel centro di Seggiano nel comune di Pioltello in provincia di Milano, una piccola frazione molto tranquilla e immersa nel verde completamente differente dal più grosso comune di Pioltello.

Seggiano è ben collegato a Milano, un autobus arriva direttamente alla stazione di Lambrate, fermata della linea tre della Metropolitana Milanese o di alcuni tram diretti in centro città; è possibile raggiungere Pioltello da Milano anche con il treno e poi con un autobus abbastanza frequente il piccolo centro di Seggiano.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo con le facciate realizzate, in parte con mattoni a vista, in parte con cemento a vista; le balconate sono realizzate con vetro satinato e ed opere in ferro verniciato verde e cupo. Il tetto di copertura è a falde, con struttura in travi di calcestruzzo prefabbricato e manto di tegole ed è stato recentemente rifatto.

Le fondazioni perimetrali sono di tipo continuo, le strutture di colmo a plinti isolati mentre le strutture di elevazione sono costituite da pilastri, muri scala, travi in cemento armato. Solai in laterizio armato a pannelli prefabbricati. Balconi a gronde in laterizio armato e gradini in calcestruzzo armato.

Il fabbricato in oggetto è composto da un piano seminterrato e 5 piani fuori terra. L'area coperta è di mq.295.

La destinazione dello stabile è residenziale ma sono presenti alcuni negozi al piano terreno sulla via D'Annunzio.

Il portoncino d'ingresso pedonale al caseggiato è in metallo dorato e vetro mentre il carraio e la cancellata sono in ferro verniciato, entrambi sulla via Firenze. Dal pedonale si transita davanti alla portineria dotata di un piccolo appartamento.

Il fabbricato ha un'unica scala, è composta di quattro piani con tre abitazioni al piano terreno e sei abitazioni agli altri piani per un totale di ventisette appartamenti..

Le pareti dell'atrio d'ingresso, vano scala e androne, sono in intonaco civile tinteggiato, con pavimento dei pianerottoli e scale con gradini in marmo chiaro e pavimento variegato in toni di marrone, beige e panna chiaro.

Nell'androne di ingresso un portoncino conduce direttamente al cortile interno ed una scala ai piani superiori ed alle cantine al piano interrato.

Il nostro immobile si trova piano terreno ed ha un unico affaccio sul cortile interno.

L'unità abitativa oggetto di stima è dotata di porta blindata in legno lucido scuro.

L'accesso avviene attraverso un disimpegno, proprio in fronte vi è la cucina semi abitabile da dove si accede ad un piccolo balconcino dove è stata posizionata l'unità esterna di un condizionatore a pompa di calore .

Dal piccolo disimpegno si accede al bagno ed alla camera da letto.

Il pavimenti del disimpegno e della cucina sono in piastrelle in monocottura incollate sopra il pavimento originale in graniglia, quelli della camera da letto sono in graniglia dai toni marroni mentre in bagno sono di colore nero con qualche tratto bianco e le pareti sono rivestite con piccole mattonelle in ceramica lucida di colore chiaro originali dell'epoca ma con molte zone rifatte con altre simili di recupero.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle monocottura. Vi è un balcone al quale si accede dalla cucina. Il locale bagno ha una finestra con serramenti in ferro verniciato bianco con vetri semplici ed inferriata fissa , è dotato di water, lavabo, e vasca da bagno originali dell'epoca. Si evidenziano un distacco dell'intonaco sia alla parete dietro il water sia al soffitto vicino alla finestra. Il locale è sprovvisto di bidet sostituito dalla lavatrice. I serramenti sono in legno e vetro semplice, dotati di cancelletti di protezione bianchi, il vetro della porta finestra della cucina è rotto. In cucina è presente un boiler a gas per l'acqua calda sanitaria.

Le pareti degli ambienti sono tinteggiate su intonaco civile con colore bianco.

Il sistema di protezione ed oscuramento è ottenuto con tapparelle avvolgibili e cassonetto a vista dall'interno.

L'appartamento oggetto della presente relazione, è riscaldato per mezzo di una pompa di calore e di un aerotermostato a gas installati in camera. Gli impianti non hanno certificazione e non sono conformi alla normativa vigente.

Dalle planimetrie e dalla scheda catastale rispetto allo stato dei luoghi non vi sono modifiche nella suddivisione degli spazi interni ma la parete della cucina verso il disimpegno è stata demolita e non vi è quindi la porta; ai fini igienico sanitari dovrà essere ripristinata la situazione con la ricostruzione della parete e la collocazione della porta.

L'appartamento dal rilievo effettuato risulta di circa 35,425 Mq. commerciali, mentre la superficie al lordo è di Mq. 33. Vi è inoltre al piano terra una cantina pertinenziale dotata di finestrella a nastro.

Lo stato di conservazione sia dello stabile che delle parti comuni sono buone, l'appartamento è in stato originale. La zona è da considerarsi unica e centrale, la via è toccata da traffico indiretto e poco intenso. La zona è servita da attrezzature commerciali al piccolo dettaglio ed è dotata di parcheggi liberi

Valore del bene

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1° semestre 2014 sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2014 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia in variante ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Superficie commerciale abitazione = Mq. 33,00

Balcone Mq. 2,90 = computata al 25 %= **Mq. 0,725**

Cantina Mq.6,80 = computato al 25% = **Mq.1,70.**

Superficie commerciale totale = Mq. 35,425

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio varia per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale della zona da un minimo di euro a un 1.250 di euro 1.650 al Mq.,

mentre per il borsino immobiliare della Camera di Commercio da un minimo di euro 1.150 ad un massimo di euro 1.350.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, il buono stato generale di conservazione dello stabile, le finiture interne, gli impianti, lo stato di manutenzione all'interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite di Seggiano di Pioltello (Mi), la sua posizione centrale e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene appartamento libero da vicoli nella media dei valori per immobili di normale fattura e normale stato di manutenzione come riscontrato in loco porta alla determinazione di **euro 1.350 al mq.** che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 47.823,75.**

Il valore dell'immobile è di euro 47.823,75.

La valutazione dell'immobile oggetto di stima secondo quanto in precedenza esposto è riferita allo stato dei luoghi per i quali si dovrà considerare un abbattimento forfettario nella misura del 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 .

Si può quindi stimare il deprezzamento del valore del bene in Euro 7.173,50 per un totale di valore di stima pari ad Euro 40.650,25.

La valutazione dell'immobile oggetto di stima secondo quanto in precedenza esposto è riferita allo stato dei luoghi nel caso essi siano liberi, nell'eventualità dei beni occupati il valore ottenuto sarà svalutato in ragione del 15 %.

Si può quindi stimare il deprezzamento del valore del bene occupato in Euro 6.097,50 per un totale di valore di stima occupato pari ad Euro 34.552,75.

i) 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;

Si può quindi stimare il valore del bene al netto delle spese da sostenere per il ripristino della parete della cucina e l'installazione della porta sempre in cucina (euro 2.000,00) per un totale di valore di stima pari ad Euro 38.650,25.

l) 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);

Non presenti quote.

Ritenendo evaso il mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione.

Milano, 26/01/2015

Il consulente

dott. arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

9. ALLEGATI

ALL. A Certificati Anagrafe

pag.29

ALL. B Rilievo e Planimetrie

Pag. 30.

ALL. C fotografie interne ed esterne del bene

Pag.31

ALL. D avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto1

Pag.32

ALL. E perizia su supporto informatico

Pag.33

ALL. F documenti ipocatastali

Pag.35

ALL. G Concessione - Abitabilità

Pag.36

ALL. H Atti di compravendita

Pag.37

ALL. I Certificazione Energetica

Pag.38

ALL. L Stato di Possesso – Agenzia delle Entrate

Pag.39