

**ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**

R.G.E 953-2010

G. E.: DOTT. SSA SIMONETTA SCIRPO

C.T.U.: DOTT. ARCH. ANITA TEMELLINI

ella causa promossa da:

editore procedente

UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA

ontro

debitori eseguiti

CANALI LORENZO

ini pignorati:

mitazione

CESATE, VIA GIUSEPPE VERDI 3

INDICE

| | |
|--|----|
| RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO | 3 |
| 1. VISITA ALL'IMMOBILE | 5 |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ATTO DI PIGNORAMENTO, PROVENIENZA DEL BENE | 5 |
| 3. DESCRIZIONE DEL BENE | 6 |
| 4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE | 8 |
| 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE | 8 |
| 6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI | 8 |
| 7. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE | 9 |
| 8. CERTIFICAZIONE IMPIANTI | 10 |
| 9. VALORE DELL'IMMOBILE | 10 |



SINTESI DELLA RELAZIONE

| DATI CATASTALI CESATE, VIA GIUSEPPE VERDI 3 | | | | | | | | | |
|---|---------|------|-----|--------|------|----------|-----------|------------------|------------|
| Foglio | Mappale | Sub. | Cat | Classe | Z.C. | Cons. | Rendita € | Via | Intestati |
| 9 | 201 | 701 | A/4 | 3 | U | 2,5 vani | €148,48 | Verdi n 3 p. T-1 | [REDACTED] |

Coerenze:

da nord in senso orario, in corpo: proprietà di terzi al mappale 199, proprietà di terzi al mappale 202, corridoio comune, cortile al mappale 226.

Note al pignoramento:

Nessuna nota

Proprietà del bene:

[REDACTED] è proprietario dell'intero bene.

Oneri a carico dell'acquirente

Il fabbricato oggetto della presente relazione non dispone di amministrazione condominiale. Non è possibile sapere se esistono spese insolute a carico del debitore.

Ipotesi di esborso per la regolarizzazione edilizia, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente : € 2.216,00 min - € 6.700,00 max.

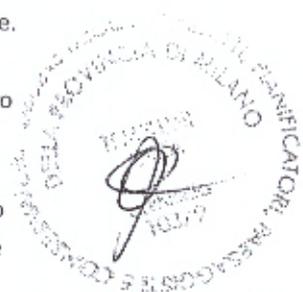
Stato occupativo: occupato senza contratto di locazione. Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione riferibili al debitore esecutato. È comunque indicato il valore del bene occupato.

Certificazioni:

Non è presente la certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/2006; non è presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici.

Si rimanda a tale proposito alla dichiarazione resa dal certificatore ing. Mariaconcetta Adamo (Cfr. All. E).

Regolarità edilizio - urbanistica: Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto emergono alcune discrepanze nella distribuzione interna dei locali; non sono state reperite pratiche edilizie a conferma dello stato di fatto rilevato.



| | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------|
| TOTALE VALORE LIBERO | | |
| ABITAZIONE | Mq 72 x € 1.540,25 | € 110.898,00 |

| | | |
|-------------------------------|--------------------|-------------|
| TOTALE VALORE OCCUPATO | | |
| ABITAZIONE | € 110.898,00 - 15% | € 94.263,30 |

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

Il Sig. G.E. Dott.ssa Scirpo Simonetta ha nominato Consulente Tecnico la sottoscritta Dott. Arch. Anita Temellini, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 10379 ed all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410 invitandola a comparire innanzi al Giudice il giorno 11.12.2012 ore 09.50 per espletare le formalità relative al giuramento (Cfr. **All. A**).

Il giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

1. **ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;**
2. **a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**
3. **a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;**
4. **a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**
5. **a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:**
 - **domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
 - **atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
 - **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**



· altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, *propter rem*, servitù, uso, abitazione);

6. a verificare l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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

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

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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

10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

In ottemperanza all'incarico ricevuto rassegna la presente relazione.



1. VISITA ALL'IMMOBILE

La sottoscritta comunicava con raccomandata R.R. l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 06.02.2013 ore 10.00 con richiesta di accesso presso il bene pignorato, ai legali del creditore, al debitore esecutato.

In data 06.02.2013 come previsto la sottoscritta, avviava le indagini presso l'abitazione del debitore esecutato. Ivi si faceva trovare il sig. [REDACTED] che si è qualificato come amico del proprietario e occupante l'immobile, il quale ha consentito alla scrivente nonché al certificatore di effettuare liberamente la visita del bene e delle sue pertinenze

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ATTO DI PIGNORAMENTO, PROVENIENZA DEL BENE

Identificazione del bene: alla data del 15.01.2013 il bene abitazione, è così identificato al comune di Cesate:

| DATI CATASTALI CESATE - VIA GIUSEPPE VERDI N. 3 | | | | | | | | | |
|---|---------|------|-----|--------|------|----------|-----------|-------------------------|------------|
| Foglio | Mappale | Sub. | Cat | Classe | Z.C. | Cons. | Rendita € | Via | Intestati |
| 9 | 201 | 701 | A/4 | 3 | U | 2,5 vani | € 148,48 | G. Verdi n. 3 p. T-1 | [REDACTED] |

Coerenze:

da nord in senso orario

Piano terra: proprietà di terzi al mappale 199, proprietà di terzi al mappale 202, corridoio comune al mappale 226, cortile al mappale 226

Piano primo: proprietà di terzi al mappale 199, proprietà di terzi al mappale 202, corridoio comune al mappale 226, ballatoio comune

Pignoramento

In data 14.04.2010 ai nn. **46040/27928** Unicredit Consumer Financing Bank Spa con sede a Milano, ha trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Servizi di pubblicità immobiliare - Circostrizione 2, un pignoramento immobiliare per il credito di € 170.896,79 a carico di [REDACTED] sul seguente bene immobile identificato come segue:
in Comune di Cesate, via Giuseppe Verdi n. 3: appartamento ad uso abitazione disposto su due livelli e composto da un locale e servizi al piano terreno e da un locale al piano primo, censito al NCEU di detto Comune come segue: Foglio 9, Particella 201, Sub. 701, via Giuseppe Verdi n. 3, piano T-1, z.c. U, cat. A/4, classe 3, vani n. 2,5 - R.C 148,48 €.

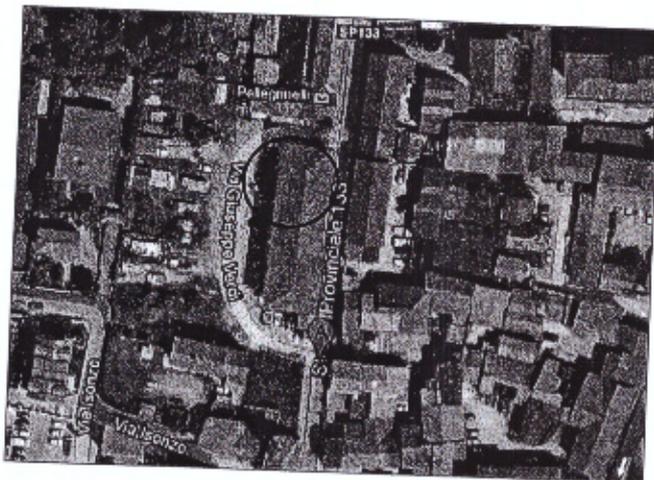
Note:

Non si rilevano imprecisioni

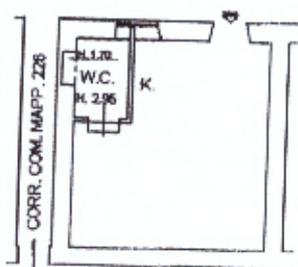
Provenienza: con atto in data 06.06.2007 n. 172035/22343 di rep. in autentica notaio Massimo Mezzanotte, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 2, con nota in data **27.06.2007** ai nn. **99850/52307**, la sig.ra



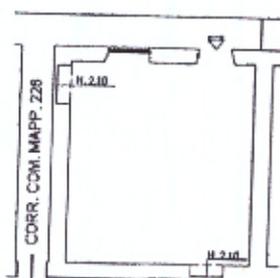
Alle U.I. si accede attraverso corte interna e mediante corpo scala che conduce ai ballatoi dei due piani su cui si affacciano gli ingressi delle altre unità abitative. Non è presente l'ascensore.



Descrizione interna dell'appartamento: l'appartamento, posto al piano terra e piano primo ha ingresso proprio dalla corte interna. E' composto da due locali oltre servizi, di cui al piano terra un soggiorno con cucina a vista e un bagno, al primo piano una camera da letto. Il fronte di affaccio è singolo, con esposizione ovest, prospiciente la corte interna. L'ingresso alle U.I. avviene attraverso il locale con cucina a vista e soggiorno che distribuisce al bagno e alla scala a chiocciola interna che unisce i due livelli. Al piano primo si trova una camera da letto. L'abitazione è accessibile anche dalla porta posta su ballatoio comune.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

I materiali di finitura dei locali interni sono quelli ottenuti da una ristrutturazione avvenuta circa 5-10 anni fa, che si possono così sintetizzare:

Pavimenti: in tutti i locali, tranne nel bagno, piastrelle in ceramica in tinta chiara, di dimensioni 25x25 cm con posa tradizionale al piano terra e posa diagonale al primo piano; nel bagno piastrelle in ceramica, color rosa, di dimensioni 20x20 cm e posa tradizionale.

Rivestimenti: ceramica, formato rettangolare, con posa tradizionale in cucina; ceramica, forma rettangolare, con posa tradizionale nel bagno.

Serramenti esterni: in alluminio color marrone, con doppio vetro.

Dispositivi oscuranti: non presenti.

L'altezza dei locali è pari a cm 332 al piano terra e cm 291 al primo piano.

L'aspetto interno dell'abitazione è sufficientemente funzionale e confortevole, lo stato di conservazione richiede alcuni interventi di manutenzione e ripristino. Nella camera da letto e al piano terra, sono presenti alcune macchie di umidità visibili rispettivamente in corrispondenza del soffitto e della parete.

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

La sottoscritta ha visionato l' U.I., alla presenza del sig. [REDACTED] il quale sostiene di essere amico del proprietario e che vive nell'abitazione da circa quattro anni. Il [REDACTED] non era presente al momento del sopralluogo.

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione riferibili al bene oggetto della presente relazione.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato della presente relazione non dispone di amministrazione condominiale. Non è stato possibile verificare se esistono spese comuni non assolte dal debitore.

A carico dell'acquirente sarà la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di una sanatoria, cui dovrà essere corrisposta una sanzione (Cfr. cap. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene).

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI

Dall'attenta analisi della documentazione ipotecaria presente in atti e reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 11.01.2013 si è rilevato che su detti beni immobili risultano iscritte / trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1. Verbale di pubblicazione testamento

Nota di trascrizione del **05.08.1977** ai numeri **35943/30134** contro Bianchi Giuseppe [REDACTED] Solaro e a favore di Bianchi Lucia, Bianchi Giovanni, Bianchi [REDACTED] [REDACTED] che accettano l'eredità dando piena esecuzione al suddetto testamento e riconoscendosi eredi dei beni di compendio che si trovano in comune di Cesate.

Trascrizioni

2. Certificato di Denunciata Successione

Nota di trascrizione del **09.11.1979** ai numeri **56219/45914** contro [REDACTED] Solaro e a favore di [REDACTED] che eredita alcuni beni in Via



Giuseppe Verdi n. 3 tra cui il bene oggetto della presente relazione di stima, identificato come segue al N.C.T.:

fg. 9, mapp. 201, sub. 1 cucina e stanza superiore al piano primo.

3. Compravendita

Con atto del 06.06.2007 nr. 172035/22343 di rep. a rogito notaio Massimo Mezzanotte in Milano e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27.06.2007 ai numeri 99850/52307, la sig.ra [redacted] ha acquistato il bene oggetto della presente relazione di stima al sig. [redacted] che acquista abitazione in comune di Cesate, Via Giuseppe Verdi n. 3, piano T-1, identificata al fg. 9, mapp. 201, sub. 701.

4. Atto di pignoramento

Nota di Trascrizione nr. 46040/27928 del 14.04.2010 a favore di Unicredit Consumer Financing Bank Spa, con sede a Milano, ed a carico di [redacted] nato a Milano, gravante sulla intera proprietà del bene sito in comune di Cesate, Via Giuseppe Verdi n. 3, piano T-1, identificata al fg. 9, mapp. 201, sub. 701.

Iscrizioni

1 Ipoteca volontaria

Nota di iscrizione. nr. 99851/26765 del 27.06.2007 a favore di Banca per la Casa s.p.a. con sede a Milano, contro [redacted] per un importo totale di € 225.000,00, comprensivo di capitale e interessi, relativamente ad abitazione in Cesate, Via Giuseppe Verdi n. 3, piano T-1, identificata al fg. 9, mapp. 201, sub. 701

7. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

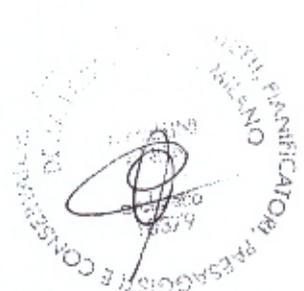
L'edificio è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967 e successivamente si sono avuti diversi interventi edilizi relativi a ristrutturazioni con frazionamento e fusione delle u.i., ricavandone ulteriori unità abitative.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesate, all'interno del fascicolo inerente il fabbricato di via Verdi n.3, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Autorizzazione per esecuzione lavori di ordinaria manutenzione** rilasciata il 23.02.1994, pratica edilizia n. 03164, relativa al rifacimento del manto di copertura e il ripristino di piccola orditura.
- **Autorizzazione per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria** rilasciata il 16.01.2003, con verbale di delibera della giunta comunale, protocollo n. 1228 relativa al rifacimento delle facciate est e nord.

Da ricerche effettuate e sulla base dei dati nel possesso della scrivente non risulta presentata alcuna pratica per modifiche opere interne.

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto emergono discrepanze nella distribuzione interna dei locali:



- ✓ Nella planimetria catastale, il piano terra e il primo piano non sono collegati tra loro mediante scale interne.
- ✓ Nello stato di fatto è presente la scala a chiocciola interna che collega il piano terra al primo piano

L'opera è stata realizzata dal debitore esecutato senza regolare pratica edilizia, come asserito dal sig. ██████████ attuale occupante l'immobile. Al fine di ottenere la regolarità edilizia urbanistica occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Cesate, ufficio tecnico, un Permesso di Costruire in sanatoria e corrispondere una sanzione che verrà quantificata dallo stesso ufficio tecnico (Cfr. **AII. D**).

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

| | | |
|-------------------------|--------------------|---|
| <i>Pratica comunale</i> | Costo del tecnico: | € 1.500,00 circa oltre accessori di legge |
| | Spese circa | € 200,00 |
| | Sanzione circa | € 516,00 min; € 5.000,00 max |
| | Totale | € 2.216,00 min; € 6.700 max |

8. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Non è presente la certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/2006; non è presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.08 n. 37.

L'edificio dell'u.i. in oggetto è dotato di una caldaia a pellet necessario al riscaldamento dei vani del piano terra ed uno scaldabagno e scaldasalviette necessario alla produzione di acqua calda sanitaria, per cucina e bagno. Si rimanda a tale proposito alla dichiarazione resa dal certificatore ing. Mariaconcetta Adamo (Cfr. **AII. E**).

9. VALORE DELL'IMMOBILE

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione del fabbricato, così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto dello stato d'uso, della sua posizione rispetto al centro di Cesate, inoltre:

- assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio - zionali rispetto quello in oggetto,
 - consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,
 - Consultato il Bollettino Osmi della C.C. di Milano,
 - tenuto conto della particolare situazione odierna del mercato immobiliare,
 - consultate le perizie per immobili nelle Esecuzioni Immobiliari, di beni in Cesate
- la sottoscritta espone le risultanze dell'analisi condotta:



| CALCOLO DELLE SUPERFICI (norma uni 10750) | | | |
|--|-----------|--------------|-------------------------|
| TIPOLOGIA DI SUPERFICIE | SUPERFICI | COEFFICIENTE | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA |
| APPARTAMENTO | MQ 64,00 | 1,00 | MQ 72,00 |
| TOTALE | | | MQ 72,00 |
| TOTALE ARROTONDATO | | | MQ 72,00 |

| | |
|--|----------------------|
| Prezzo al mq da ricerca immobiliare | |
| $\text{€}(1.615,00+2.049,00+1.769,00+1.650,00)/4=$ | €/mq 1.770,75 |
| Prezzo al mq da Osservatorio Immobiliare | |
| $\text{€}(1.400,00+1.600,00)/2=$ | €/mq 1.500,00 |
| Prezzo al mq da bollettino CAAM | |
| $\text{€}(1.300,00+1.400,00)/2 =$ | €/mq 1.350,00 |
| Totale arrotondato | |
| $\text{€}(1.770,75+1.500,00+1.350,00)/3=$ | C/mq 1.540,25 |

| TOTALE VALORE LIBERO | | |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| ABITAZIONE | Mq 72 x € 1.540,25 | € 110.898,00 |

Nota: regolarizzazione pratica: min € 2.216,00; € 6.700 max.

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazione riferibili al debitore esecutato. È comunque indicato il valore del bene occupato:

| TOTALE VALORE OCCUPATO | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| ABITAZIONE | € 110.898,00 - 15% | € 94.263,30 |

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferitole, ma a disposizione per eventuali chiarimenti, la sottoscritta rassegna la presente relazione.

Zibido San Giacomo, 04.04.2013

In Fede

Il consulente dott. arch. Anita Temellini

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile nn. 1-10
- AII. D** Visure catastali e documentazione comunale
- AII. E** Dichiarazione del certificatore energetico