

1. Ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore/i e della consentire la visita dell'immobile.

inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di eletto) nonché al creditore precedente e ai comproprietari, della data e del luogo di atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio Proveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore;

segnalando tempestivamente al G.U. quelli mancanti o non idonei, e ad acquisire, se operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., "Proveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni

seguito questo:

Il sottoscritto Arch. Maurizio Bucchia, con studio in Milano Via Pergolesi n.8, Tel 02.7006513, è stato nominato quale C.T.U. nella procedura suddetta ricevendo il

PREMESSE

TRIBUNALE DI MILANO G.E. Dott.ssa Bruno Simonetta	Sezione Esecuzioni Immobiliari N° 4025/2010 *****
Valutazione dell'immobile e verifica della regolarità dei documenti ipocatastali redatta dal Tecnico d'Ufficio relativa alla porzione immobiliare sita in	
Comune di RHO	
Oggetto della procedura: Italfondario spa	
CONTRO	

- relativa ricevuta di ritorno.
2. a identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione delle coerenze e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie o usufrutto); indicare 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 circa lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alle quali egli dovrà verificare la data di registrazione, la 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 asserimento urbanistici, eventuali limiti di 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, servizi, uso, abitazione.)
 6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

a) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

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

eventualmente esistente;

sviluppo economico del 22/1/2008 n.37, acquisendo copia della documentazione

materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro

• b) verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in

settore.

come modificata dalla legge regionale n.10/2009 avvalendosi di esperti del

attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006

8. a) acquisire la certificazione energetica di cui al d. lgs n.192 del 19.8.2005

costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la

indicando gli estremi della concessione/edilizia ad edificare o del permesso di

Fornisca notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01,

senza delle leggi 47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronuncii sull'eventuale sanabilità ai

urbanistiche, edilizie e catastali.

della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità

7. A) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza

cancellazione a carico della procedura con i costi a ciò necessari.

opponibili dall'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di

trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno

condominiale, gravanti sul bene, (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre

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 bene, nonché la relativa planimetria;

d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto l) (avvisi di

inizio delle operazioni peritali)

e) Depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e, se

possibile, una copia su supporto informatico (in formato Winword versione

almeno 96);

Provveda almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza a depositare

relazione scritta in Cancelleria unendo all'originale una copia semplice ed una copia

su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori

interventuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o

posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di avere provveduto ai suddetti

invii

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in

caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ho quindi eseguito i seguenti:

ACCERTAMENTI

Esaminati gli atti del procedimento controllo la documentazione depositata e

verificato che NON è presente agli atti la copia del titolo di provenienza del bene al

debitore provvedo alla sua acquisizione mediante copia richiesta al Notaio Nicola

Di Mauro di Galliate che si allega alla presente.

e

- Con nota trascritta nella Conservatoria R.R. II. di Milano 1° in data 18/02/2011 ai nn. 18995/11315 a favore di Italfondiario spa con sede in Roma CF 00880671003 è trascritto " PIGNORAMENTO IMMOBILIARE" contro

Estremi dell' atto di pignoramento:

Risposta al Quesito 2

avvertire il G.U.
scattare alcune fotografie. Essendo possibile l'accesso non si rende il caso di la quale mi permette di accedere alla unità immobiliare, e di
Sopralluogo e indagini in loco: All'atto del sopralluogo, è presente

Risposta al Quesito 1

RISPOSTE AL QUESITO

Esperiti gli accertamenti e i sopralluoghi posso quindi dare le seguenti :
elenco sintetico, che ricopio ed allego alla presente.
trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene, formalità di cui richiedo
Documentazione Ipotecataste: Eseguo la ricerca ipocatastale accertando le alla presente.
fascicolo e richiedo visura aggiornata e copia della planimetria catastale che allego
Catasto: Verifico che i dati catastali corrispondano a quanto depositato in atti del operazioni peritali ed invito il debitore a consentire la visita.
trasmessa anche al Creditore precedente, comunico la data e il luogo di inizio delle
ve risultanti residenti come da notifica di pignoramento, e
ricevuta di ritorno trasmessa a , all'indirizzo di
Sopralluogo e indagini in loco: In data 01/06/2012 a mezzo raccomandata con

Nicola di Mauro del 07/05/1999 n° rep 5305, trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° ai nn 44418/30915 in data 12/05/1999 per averlo acquistato da Mammone Maria Elisabetta nata a Cardinale II con atto Notario

- Il bene è pervenuto ai soggetti

Estremi dell'atto di provenienza:

Bixio.

- A nord via Nino Bixio, a est e a sud area sottostante a Ovest Vicolo Nino

Coerenze in contorno

degli spazi interni Prot. 44032 del 28/01/2004 N.3345.

105, R.C.E. 671,39 a seguito di denuncia di variazione per diversa distribuzione

Foglio 18, Mappale 852, Sub 701, ZC. U, P. 2, Car. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. mq

all'N.C.B.U. del Comune di Rho in via Nino Bixio 43 come segue:

- In Comune di Rho porzione di fabbricato elevantesi su tre piani fuori terra composto da un vano a piano terra, due locali, cucina, disimpegno, servizio ed un balcone al piano primo, e da un locale con servizio e terrazzo al piano secondo. Il tutto collegato da scala interna ad uso esclusivo e identificato

Risulta oggetto del pignoramento il seguente bene:

Identificazione del bene oggetto di pignoramento:

risultano gravare ulteriori diritti reali, o privilegi, da parte di terzi

- Il pignoramento colpisce per intero il bene sopradescritto e su di esso non

Specificazioni circa il pignoramento:

€ 144.551,79 oltre interessi.

per

Specificazioni:

Sull'immobile sopra descritto non risultano ulteriori acquisti o successioni *mortis causa*

20/05/1945, Mammone Teresa nata a Cardinale il 29/12/1947, Mammone Domenico nato a Cardinale il 12/04/1943, Mammone Rosa nata a Cardinale il 10/07/1941, Mammone Giovanni nato a Cardinale il 24/06/1953. Mammone Iolanda nata a Simbario l'8/03/1950, Mammone Silvana nata a Cardinale il 04/10/1956 e mammone Alessandro Cosimo nato a Cardinale il 14/10/1958.

Risposta al Quesito 3

Sommatoria descrizione dei beni :

Lo stabile in cui si trovano i beni: (foto da 01 a 05) è un edificio con oltre 45 anni di età di tipo popolare composto da 3 piani fuori terra e isolato su tre lati. L'accesso avviene direttamente dal piano strada di un vicolo cieco della via Nino Bixio mediante portoncino blindato che immette direttamente sul vano scale che porta al primo piano, ove di fatto si trova la parte abitativa dell'alloggio. Il numero civico è il 43/A, il bene è distribuito su tre piani.

Il bene (foto da 06 a 17) : dal piccolo ingresso ubicato al piano terreno, mediante il vano scale si accede al piano primo composto da : bagno, soggiorno, con balcone, camera e cucina . Dal locale soggiorno mediante una scala a chiocciola si accede al piano sottotetto, dove a seguito di ristrutturazione parzialmente abusiva è ubicato un unico locale con bagno e terrazzo.

Le finiture: I pavimenti originali sono in ceramica colorate posate a 45°, le pareti imbiancate e il bagno al piano primo molto piccolo provvisto di lavabo wc bidet e doccia rivestito in ceramica; i serramenti sono in alluminio verniciato con doppi

▪ *Spese condominiali*

cancellato quanto riportato al successivo punto 6.

▪ *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni* Null'altro una volta

Elenco delle formalità e dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Punto 5

risultano in essere contratti di locazione.

Allo stato attuale l'appartamento risulta essere occupato dagli esecutati e non

Stato occupativo ed eventuale contratto:

Risposta al Quesito 4

45 mq, il balcone di circa mq. 2,00 e il terrazzo pari a circa mq 13,00

che sotto il profilo della regolarità edilizia non è considerata abitazione, di circa
 rilievi eseguiti in loco risulta essere di circa mq. 84 a cui si aggiunge il sottotetto,
 perimetri o confinati con altre proprietà, sulla base delle planimetrie catastali e dei
La consistenza: il bene al lordo delle murature interne ed alla mezzera dei muri
 certificazione

sottotetto. L'impianto elettrico e ad un esame a vista risulta obsoleto e sprovvisto di
 in ghisa verniciati al piano primo e da corpi scaldanti in alluminio bianco al piano
 la produzione dell'acqua calda sanitaria, è provvisto di corpi radianti a termosifone
Gli impianti : il riscaldamento autonomo con caldaia a gas combinata anche per

L'altezza dei locali pari a circa: PT. m 3,55, P1° m.3,00, P2° H = 3,20 al colmo

vasca idromassaggio.

Al piano sottotetto è ubicato un secondo bagno, composto da wc, bidet , lavandino e
 provvisti di ante a persiana in legno.

vetri al piano primo, provvisti di taparella e in legno con doppi vetri nel sottotetto

- Iscrizione di ipoteca legale del 26/01/2010 ai n.ri 7549/1826 a favore di Esatri di capitale per € 12.011,02 di cui 6.005,51
 - Esatri Esazione Tributi spa con sede in Milano (C.F.09816500152) contro Iscrizione di ipoteca legale del 13/11/2006 ai n.ri 173585/43135 a favore di per € 30.987,26 di cui 15.493,63 di capitale
 - Esazione Tributi spa con sede in Milano (C.F.09816500152) contro Iscrizione di ipoteca legale del 21/01/2005 ai n.ri 6972/1423 a favore di Esatri per € 255.000,00 di cui 170.000,00 di capitale
 - Intesa spa con sede in Milano (C.F.00799960158) contro Iscrizione di ipoteca volontaria del 18/02/2004 ai n.ri 20637/4868 a favore di
- della procedura:**

Elenco delle formalità e dei vincoli che verranno cancellati con oneri a carico

Punto 6

- Regolamento Edilizio
- passive, fatto salvo per quanto attiene all'obbligo della osservanza del risultato ulteriori oneri reali, obbligazioni propter rem e/o servitù attive o
- **Altre limitazioni (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù ecc):** Non convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione.
 - **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione:** NON risultano NON risultano asserimenti urbanistici e/o diritti di prelazione.
 - **Atti di asserimento urbanistici, limiti di edificabilità o diritti di prelazione:** Trattandosi di abitazione indipendente non sussistono spese condominiali.

Esazione Tributi spa con sede in Milano (C.F.09816500152) contro
per € 6.345.016,90 di cui 3.172.508,45 di

capitale

• Iscrizione di ipoteca legale del 27/04/2010 ai n.ri 51881/11468 a favore di
Esatri Esazione Tributi spa con sede in Milano (C.F.09816500152) contro
per € 70380,24 di cui 35.190,12

di capitale

• Iscrizione di ipoteca legale del 11/05/2010 ai n.ri 59084/13324 a favore di
Esatri Esazione Tributi spa con sede in Milano (C.F.09816500152) contro
per € 68.946,12 di cui 34.473,06

di capitale

• Trascrizione di pignoramento del 18/02/2011 n. 18995/11315 a favore di
Italfondiaro spa con sede in Roma CF 00880671003 è trascritto “
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE” contro
e
per € 144.551,79 oltre interessi.

Oneri di cancellazione:

I costi di cancellazione richiesti dalla Conservatoria per le cancellazioni, escluse
spese Notarili sono li seguenti:

• Cancellazioni per trascrizioni di pignoramenti, di citazioni, e di fallimenti: Tassa
Fissa pari ad € 262,00

• Cancellazioni di iscrizioni, mutui, accolli diretti, tassa pari ad € 35,00

• Cancellazioni di atti giudiziari e/o da società non bancarie importo pari allo 0,50%

dell'importo iscritto.

Nel caso specifico, considerando a carico della procedura l trascrizione di

pignoramento (€262,00) e una iscrizione di ipoteca volontaria, l'importo richiesto dalla Conservatoria corrisponderebbe complessivamente a: € 262,00 + € 35,00 per un totale di € 297,00; per quanto riguarda le ipoteche legali se di Equitalia non pagano, il G.U. chiederà la cancellazione d'ufficio

Complessivamente quindi 297,00 SR&O

Punto 7

Regolarità edilizia: L'immobile è di edificazione ante 1967

Sotto il profilo edilizio la porzione immobiliare risulta essere stata modificata con pratica edilizia C33/2000-0 del 09/03/2000 prot 13840, rilasciata il 24/05/2000 e ritirata il 09/04/2001 per ristrutturazione locali sottotetto.

Le opere eseguite non risultano conformi a quanto licenziato in quanto i locali non sono ad uso abitazione.

Per il ripristino della regolarità edilizia necessita l'esecuzione di una pratica in sanatoria e la riconversione del bagno in locale lavanderia.

- Non è rappresentato il balcone sulla planimetria catastale

Costo stimabile per la suddetta procedura è di € 500 per la sanatoria a cui di aggiungono le spese professionali per la pratica edilizia e l'adeguamento catastale pari a circa € 1.000, e le opere di modifica bagno pari a circa € 1.000.

Complessivamente € 2.500,00

Punto 8

Certificazione energetica: L'unità immobiliare risulta sprovvista di certificazione energetica: imponendo il quesito di acquisire la certificazione energetica di cui al d. lgs n.192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge

regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009 avvalendosi di

esperti del settore.

Essendo il sottoscritto accreditato come soggetto certificatore e iscritto nell'elenco dei certificatori per la Regione Lombardia con n° 3760, provvedo a rilevare i dati necessari per redigere la certificazione che si produce e si allega alla presente.

Certificazione impianti: Circa la certificazione degli impianti di cui al DM

37/2008 si riferisce relativamente agli impianti effettivamente installati:

- Impianto elettrico : certificazione impianti non disponibile
- Impianto termico e gas: certificazione non disponibile
- Non sussistono nell'alloggio altri impianti per i quali necessita la certificazione ai sensi del soprannominato D.M.

Punto 9 Valore dell'immobile

-Determinazione della superficie commerciale:

Per la determinazione della consistenza del bene e per le superfici accessorie si sono applicati i seguenti coefficienti riferiti al "Codice della valutazione immobiliare " (edito dal collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano nell'ambito della conferenza permanente per lo studio del sistema immobiliare) per immobili di tipologia abitativa residenziale di tipo plurifamiliare : balconi pari a 0,50; sottotetti/lavagne collegate pari a 0,50. Il tutto come segue:

Porzioni immobiliari	superficie-mq	coeff	sup commerciale mq
Abitazione P-T.P1	84	1	84
Balconi/terrazzo	15	0,5	7,5
Sottotetto collegato	45	0,5	22,5
Totale superficie commerciale equivalente			114

SUPERFICIE COMMERCIALE Diconsi m.q.e. centotquattordici

Valutazione del bene a libero: la valutazione viene eseguita sulla base degli indici forniti dal Listino Dei Prezzi Degli Immobili di Rho accertati presso la Borsa Immobiliare e pubblicati semestralmente a cura della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM (Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia) e confrontati con le rilevazioni eseguite in loco dal sottoscritto sulla base di edifici analoghi.

Valutazione a libero

Valori rilevati per abitazioni

- C.A.M.M. Comune di Rho, per appartamenti con oltre 40 anni di età parzialmente ristrutturati si rilevano valori compresi tra un minimo di Euro 1.500,00/mq. ed un massimo di €2.000,00/mq.

Visiti i prezzi in zona rilevati presso agenzie in zona, consultato il mercatale D.E.I dell'osservatorio Nazionale dei beni immobiliari, e considerato che trattasi di secondo piano senza ascensore in corpo interno e internamente in mediocre stato di conservazione si ritiene congruo assumere a base di calcolo l'importo di Euro

1.750,00/mq.

Da cui si avrà:

Valore del bene a libero: = mge 114 x € 1.750,00 = € 199.500,00

(diconsi euro centonovantianovemilacinquecento/00)

Valutazione a occupato

Imponendo il quesito di esprimere la valutazione del bene a occupato si ritiene che nel caso di immobile occupato dovrà essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,80. Da cui si avrà :

Valore del bene ad occupato = € 199.500,00 x 0,80 = Euro 159.600,00

Agli importi sopra considerati si dovranno dedurre le spese relative alla regolarizzazione edilizia, e per le cancellazioni a carico della procedura di cui al

punto 6

CONSIDERAZIONI PER LA MESSA ALL'ASTA DEL BENE:

Trattandosi di perizia finalizzata alla messa all'asta del bene, in considerazione delle condizioni di mercato e al fine di favorire le offerte in aumento si suggerisce di definire un prezzo a base d'asta ridotto del 25% rispetto al valore risultante dalle indagini di mercato; il tutto come segue:

Valore di perizia €. 199.500,00 x 0,75 = €. 149.625,00 importo a base d'asta

consigliato.

ALLEGATI

Alliego alla presente relazione:

Allegato A) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C) Fotografie interno esterno e relativa planimetria

Allegato D) Avvisi di ricevimento delle raccomandate.

Ulteriori Allegati: Visura Catastale, Scheda catastale, fotocopia del titolo di provenienza, Certificazione energetica.

E): Deposito oltre alla presente relazione completa di allegati, una copia fotostatica dell'intera relazione e un disco Floppy da 3.5" contenente copia della presente relazione in formato Winword '97,;

dichiaro infine di avere proceduto ad inviare copia della presente perizia ai debitori, creditori precedenti, intervenuti.

Ritengo con ciò di avere svolto l'incarico affidatomi, in tutta serenità e coscienza, e

rimango a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza

Milano li, 08.07.2012


Arel Ranzani Bucella

CANTIERI - MILANO - MILANO
MILANO
MILANO