

Penizia

Arch. Maria Luisa Marzorati  
Via Cusani n. 10 - 20121 Milano, tel. 02.874140 , 02.878225 Fax 02.8052469  
Ordine degli Architetti della Provincia di Milano n. 7199  
CTU Tribunale di Milano n. 10519

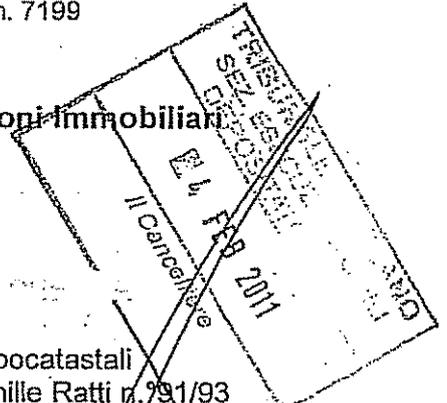
Al Tribunale Civile di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari

RGE n.° 2480/2009

G.E. Dott.ssa S. Bruno

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:  
UGF BANCA S.p.A. contro

Stima e verifica della regolarità dei documenti ipocatastali  
dell'unità immobiliare ad uso residenza, in Rho, via Achille Ratti n. 91/93



La sottoscritta Maria Luisa Marzorati, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.7199 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n.10519, premesso che:

- in data 21 settembre 2010 sono stata nominata per la stima degli immobili in oggetto
- in data 24 novembre 2010 il G.E. Dott.ssa Bruno ha sottoposto 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 bene al debitore;*

*Provveda quindi , previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

- 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all' immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell' atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell' intero bene, quota di esso ( indicando i nominativi dei comproprietari ) o di 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 bene;*
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato 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 alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, 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 bene, 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. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 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.

Ora, esaminata la documentazione ipocatastale in atti ed effettuato ogni altro opportuno accertamento, posso procedere alla stesura della seguente

## RELAZIONE DI STIMA

### 1) ACCESSO ALL' IMMOBILE:

Avvisato i debitori, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in data 13 dicembre 2010, di rendersi disponibili ad accedere all'immobile, ho svolto un sopralluogo parziale in presenza della signora in data 19 gennaio 2011.

### 2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

#### PIGNORAMENTO:

Con atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 6 novembre 2009, ai numeri Registro generale 149545, Registro particolare 94450 , il creditore procedente UGF BANCA S.p.A., con sede in Bologna, cod. fisc. 03719580379, sottopone a pignoramento a carico dei signori

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno il seguente bene, i suoi frutti ed accessori:

Descrizione del bene contenuto nell'atto di pignoramento:

" appartamento, interno 37, posto al secondo piano della scala E, dell'edificio condominiale B, composto da tre locali e servizi con relativo vano di cantina posto al piano terreno " Detto immobile risulta censito al NCEU del Comune di Rho, Catasto fabbricati come segue:

Foglio 2, part. 377, sub. 5, via Achille Ratti n. 91/93, Piano T-2, Int. 37, Scala E, Cat. A/3, Cl.2, Vani 5,5, Rendimento Euro 369,27.

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze:

- In Comune di Rho, via Achille Ratti n.° 91 n.° 93, piano T- 2, Foglio 2, part. 377, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita €. 369,27 ( Visura storica dell'immobile, allegato n.° 1 )

#### CONFINI:

Coerenze dell'appartamento: area comune e vano scala, parti comuni, appartamento di proprietà di terzi della scala "F", parti comuni;

della cantina: area comune, cantina interno 38, portico comune, cantina interno 36.

**PROPRIETARI:**

La piena proprietà dell'immobile risulta di

**PROVENIENZA:**

Con atto di compravendita in data 13 giugno 2005 a rogito Dott. Enrico Chiodi Daelli, Notaio in Milano, repertorio n. 160624/28558, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 17 giugno 2005 ai numeri Rep. 89443/45757 i signori

vendevano la piena proprietà dell'immobile ai signori

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

**3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Rho, superficie Km<sup>2</sup> 22,42, abitanti 50.143, al confine con la frazione Passirana. Il quartiere è ben servito da scuole, edifici di culto e attività commerciali. Buono il collegamento con mezzi di trasporto pubblico. Scarsa la possibilità di parcheggio sul suolo pubblico. Buona la presenza di verde pubblico e verde privato.

Via Ratti è una via a doppio senso di marcia e discretamente trafficata.

L'unità immobiliare è parte di un complesso di edifici costruiti dall'Istituto Autonomo Case Popolari a metà degli anni 60.

La scala E si trova lungo la via Ratti, è un edificio a tre piani fuori terra servito da una scala di accesso agli appartamenti ( non c'è ascensore ). Gli edifici sono inseriti in un cortile condominiale con zone a verde e spazi per il parcheggio. ( Estratto di mappa, allegato n.°2 )

Destinazione principale delle altre unità immobiliari: residenza.

Poiché la signora non è più in possesso delle chiavi dell'appartamento, la descrizione si basa sulla planimetria depositata in catasto, sull'osservazione dall'esterno e da una serie di foto dei lavori di manutenzione ordinaria tenuti dai debitori eseguiti al momento dell'acquisto dell'immobile.

L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno e un balcone sul lato ovest. Superficie totale dell'appartamento: 85 mq. ( Planimetria catastale, allegato n.° 3; pianta stato di fatto, allegato n.°4).

Si segnala che la planimetria catastale non coincide con l'appartamento descritto , in quanto per un errore materiale la planimetria risulta simmetrica; si allega quindi l'esatto disegno ricavato da un'osservazione dei prospetti esterni, dalle indicazioni della signora e attraverso le foto dell'interno e dell'esterno prodotte. Nella planimetria catastale non è indicata inoltre l'esatta posizione e le dimensioni della cantina.

Di pertinenza all'immobile vi è una cantina al piano terra con accesso da un portico ( dimensioni interne 4,90 mt x 1,53 mt ). L'accesso è la seconda porta da destra sotto il portico.

In uso all'appartamento vi è un posto macchina nel cortile sul lato ovest.

Impianto di riscaldamento e idrosanitario: autonomo a radiatori, scaldabagno a gas.

Fotografie dell'esterno , allegato n.°5,

Fotografie dell'interno, allegato n.°6.

### Consistenza Analitica

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.
<i>secondo</i>	residenza	79,0	1,0	79,0
<i>secondo</i>	balcone	6,0	0,5	3,0
<i>terra</i>	cantina	8,0	0,5	4,0
	totale	93,0		86,0

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi, la cantina e il solaio non collegato strutturalmente sono calcolati per 1/2 della superficie effettiva.

#### 4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

Al momento del sopralluogo (19 gennaio 2011) l'immobile risulta occupato dal signor [redacted], debitore esecutato. Si ritiene pertanto l'immobile libero.

#### 5) FORMALITA' CHE POTRANNO RESTARE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Gli oneri di natura condominiali ammontano a circa €. 948 per il preventivo di gestione gennaio – dicembre 2011. Risultano ancora non saldate le spese dell'esercizio gennaio-dicembre 2010. Amministratore del Condominio è il dott. Paolo Barilla con studio in via Aquileia 12, 20021 Bollate, tel e fax 02.3561245.

#### 6) FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE AL MOMENTO DELLA VENDITA:

A seguito di ispezioni ipotecarie sull'immobile descritto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data **17 giugno 2005** ai numeri **89444/22163** a favore della UNIPOL BANCA S.p.A. con sede in Bologna, cod. fisc. 03719580379 e a carico di [redacted] per la complessiva somma di €. 320.000, di cui capitale €. 160.000, durata 25 anni, dipendente da contratto a mutuo in data 13 giugno 2005 al n.160625/28559 del repertorio dott. Enrico Chiodi Daelli, notaio in Milano.

- **Ipoteca legale** in data **16 novembre 2007** ai numeri **172623/45533** a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.A. con sede in Milano, cod. fisc. 03719580379 ed a carico del solo [redacted] "attuale proprietario ed esecutato per la quota di 1/2 per complessivi €. 31.354,54 di cui €. 15.677,27 per capitale – dipendente da atto amministrativo a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n.602, emesso da Equitalia Esatri S.p.A. in data 12 novembre 2007 al n. 17595/68 del repertorio.

- **Ipoteca giudiziale** in data **17 settembre 2008** ai numeri **130791/28583** a favore della UNIPOL BANCA S.p.A. con sede in Bologna cod. fisc. 03719580379 ed a carico di [redacted] debitori esecutati per complessivi €. 11.750,00 di cui €. 9.772,96 per capitale – dipendente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 22 agosto 2008 al n. 22605 del repertorio.

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data **6 novembre 2009**, ai numeri **149545/94450**, a favore della UGF BANCA S.p.A. con sede in

Bologna cod. fisc. 03719580379 ed a carico di

debitori esecutati dipendente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 23 settembre 2009 al n.14250 del repertorio.

Gli oneri solo per anticipazioni da pagarsi all' Agenzia del Territorio ammontano a:

€ 35,00 fissi per la cancellazione dell' Ipoteca volontaria,

€ 262,00 per la cancellazione dell'Ipoteca giudiziale

€ 262,00 per la cancellazione del Pignoramento.

#### 7) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

A seguito di indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho risulta che:

- è accertata la regolarità urbanistica (residenza) ;
- è accertata la regolarità edilizia (residenza), la distribuzione dei locali non è conforme alla planimetria catastale allegata; si segnala che nella planimetria catastale è omessa la cantina con l'esatta posizione. Per sanare tale imprecisione occorre presentare un DOCFA per migliore identificazione dal costo indicativo di € 1.200.
- la Costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

#### 8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALLA LEGGE n. 10/91 e succ.

A seguito di indagine non si ha notizia:

a) dell' Attestato di Certificazione Energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n.37.

#### 9) VALORE DELL'IMMOBILE:

*Consistenza Analitica e valore*

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore
secondo	residenza	79	1	79	2.100	165.900
secondo	balcone	6	1	3	2.100	6.300
terra	cantina	8	1	4	2.100	8.400
	totale	93		86	2.100	180.600

Valutazione dell'appartamento:

Dopo attento esame dei particolari sopraesposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'edificio ( A/3 )
- vetustà ( appartamento ristrutturato )
- stato di conservazione e manutenzione: buono
- piano secondo senza ascensore
- coefficiente di orientamento/luminosità : est-ovest
- esposizione su due lati: strada e cortile comune
- abitazione inferiore a mq. 100
- appartamento con cantina di pertinenza
- appartamento con uso di posto macchina
- attuali quotazioni di mercato dal Listino dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano della Camera di Commercio ( 1° semestre 2010, numero 37 ) Rho, € 2.200/2.500 al mq. per gli appartamenti ristrutturati in periferia. Poiché i prezzi indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e

all'ubicazione dell'immobile, ritengo di poter applicare per l'appartamento il valore di € .2100 al mq commerciale

immobile calcolato nel totale della superficie commerciale: 86 mq.

Valore al mq commerciale : € .2.100/ mq

Valore dell'appartamento: Mq 86 x € 2.100 = € .180.600.

Valore dell'intero bene libero: € .180.600 arrotondato a € .180.000.

Valore dell'intero bene occupato : € .162.000.

Quota pignorata = l'intero

Si allega inoltre:

1. Visura storica dell'immobile al 19 gennaio 2011
2. Estratto di mappa, scala 1:2.000
3. Planimetria catastale, scala 1:100
4. Pianta stato di fatto, scala 1:100
5. Fotografie dell'esterno al 19 gennaio 2011
6. Fotografie dell'interno prodotte dalla signora

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi, la sottoscritta deposita la presente relazione in originale, oltre ad una copia semplice ed una su supporto informatico.

Si dichiara inoltre provvedere all'invio di una copia della presente perizia ai creditori, procedenti e intervenuti, e ai debitori a mezzo posta elettronica e ordinaria.

Con osservanza

Milano, 2 febbraio 2011

Arch. Maria Luisa Marzorati



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rho

Via Achille Ratti

civ. 91-93

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 377

Subalterno: 5

Compilata da:  
Crosti Pierangela

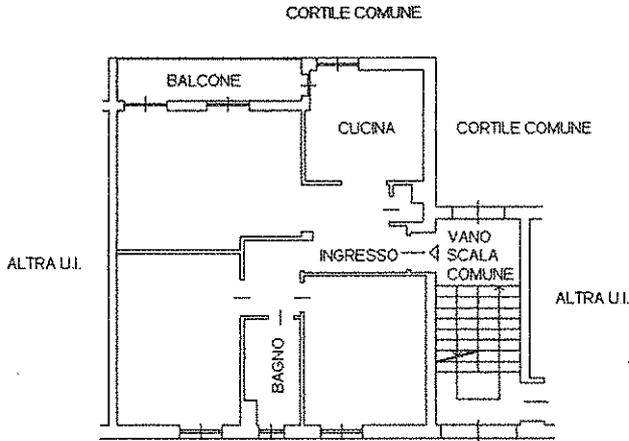
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

N. 09675

Scheda n. 1

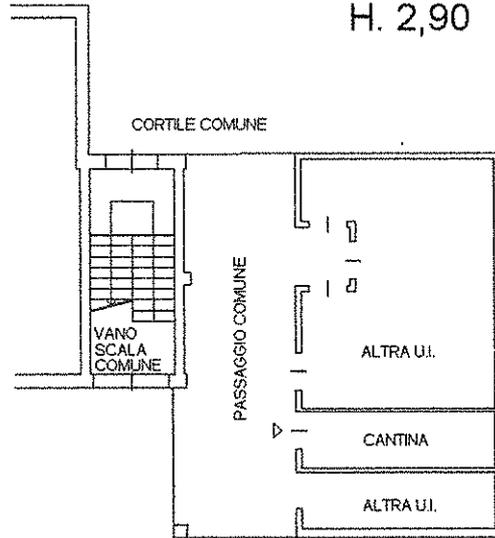
Scala 1:200



VIA ACHILLE RATTI

**PIANO SECONDO**

H. 2,90



VIA ACHILLE RATTI

**PIANO TERRA**

H. 2,12

*Nuova planimetria*

UNIONE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
CROSTI  
PIERANGELA  
*[Signature]*

