

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

DEBITORE ESECUTATO: SIGNORA MARTA STEFANIA SPINELLI

CREDITORE PROCEDENTE: AVVOCATO LO PREJATO MICHELE GIUSEPPE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA


Con ordinanza del giorno 27 del mese di marzo dell'anno 2012 la S.V.I., G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Gerlando Trapani, con studio in Milano, Via Roncaglia n° 35 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano col n° 5898, nella causa di procedura esecutiva immobiliare promossa da ~~LO PREJATO MICHELE~~ GIUSEPPE, contro ~~MARTA STEFANIA SPINELLI~~, iscritta al R.G.E. N° 314/2011.

Il giorno 10 del mese di Maggio dell'anno 2012, dopo il giuramento di rito, invitandomi a depositare la relazione di consulenza almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, mi sottoponeva il seguente quesito:

“PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati, ed ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori 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 il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della documentazione inviata al debitore e della ricevuta di ritorno;*
 2. *A identificare i beni 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 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 sommaria descrizione dei beni;*
 4. *A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione – se occupati da terzi – 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 essi 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 di 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 (ad 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 altre prescrizioni 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 dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ovi 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 Legge 47/85 e dell'art. 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 dichiarare 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. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 10/2009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta*



Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della Certificazione Energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;

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 di tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

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 dei beni con identificazione catastale e coerenze con foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne dei beni, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una

copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto 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.

PUNTO 2. DEL QUESITO

INIZIO OPERAZIONI, IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Premesso che il bene oggetto della presente C.T.U. è ubicato nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8, in data 11 Giugno dell'anno 2012, previo accordo telefonico con l'esecutata - la Signora ~~Maria Stefano Sangiuli~~ - si sono svolte le operazioni di accesso ai luoghi e in tale circostanza è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico:

- interni unità immobiliare piano primo (*cf. r.* : foto nn. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 40);
- cantina (*cf. r.* : foto nn. 29, 30, 32);
- parti comuni (*cf. r.* : foto nn. 5, 7, 27, 28, 31, 33, 34, 41, 42);
- esterni (*cf. r.*: foto nn. 1, 2, 3, 4, 6);
- box (*cf. r.*: foto nn. 1, 31, 32);

e iniziato le operazioni di rilievo metrico e materico (*cf. r. planimetria all.to I*); tutte le operazioni si sono concluse nel corso della stessa giornata.

Ho inoltre verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

- 1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ossona (Mi), richiedendo i seguenti documenti e visure:
- a) atti di fabbrica;
 - b) eventuali opere edilizie in sanatoria eseguite o richieste;
- 2) Presso l'Agenzia per il Territorio - Conservazione dei catasti - di Milano per controllare la corrispondenza dei beni colpiti con quelli citati nell'atto di pignoramento.

I beni sono così identificati¹ :

- **abitazione** - con annesso vano cantina al piano sotterraneo - di proprietà per ½ della Signora ~~SPINELLI MARIA STEFANIA~~ nata a ~~Milano~~ 17/04/1984 C.F. ~~SPNMTS84D57F205K~~ e per l'altro ½ del Sig. ~~Cristoforo Francesco~~ nato a ~~Gragnano~~ il 06/04/1990 C.F. ~~CRSFNC80D06E131F~~; unità immobiliare ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 15, Piano 1-S1, cat. A/3, classe 4, vani 6.
- **box** - al piano sotterraneo - di proprietà per ½ della Signora ~~SPINELLI MARIA STEFANIA~~ nata a ~~Milano~~ 17/04/1984 C.F. ~~SPNMTS84D57F205K~~ e per l'altro ½ del Sig. ~~Cristoforo Francesco~~ nato a ~~Gragnano~~ il 06/04/1990 C.F. ~~CRSFNC80D06E131F~~; unità immobiliare ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 23, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 26.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

¹ Allegato n. 2.

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 19 gennaio 2011 rep. n° 1123/2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 17 febbraio 2011 ai nn. 2744/1606, a favore del Signor [REDACTED] nato a Bergamo il 06/09/1974 C.F. LPRMHL74P06A794L, contro [REDACTED] nata a Milano il 17/04/1984 C.F. SPNMTS84D57F205K, in regime di separazione dei beni, sono stati assoggettati per la quota di $\frac{1}{2}$ i seguenti beni immobili siti in Ossona (MI), Via F. Bosi n° 8 :

- **abitazione** - con annesso vano cantina al piano sotterraneo - *unità immobiliare* ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 15, Piano I-S1, cat. A/3, classe 4, vani 6.
- **box** - al piano sotterraneo - *unità immobiliare* ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 23, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 26.

ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA:

I beni oggetto della procedura esecutiva, ubicati nel comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 sono pervenuti all'esecutata a seguito:

- dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. GIVANNI MACCAGNO, in data 18 dicembre 2008, repertorio n. 444 raccolta n. 325, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 31 dicembre 2008 ai nn. 28413/17536, il Signor [REDACTED] nato a Gragnano il 06/04/1980 C.F. CRSFNC80D06E131F e la Signora [REDACTED]

nata a Milano 17/04/1984 C.F. SPNMTS84D57F205K, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, acquistavano l'abitazione sita al piano primo con cantina e box, il tutto sito in Ossoa Via Federico Bosi n° 8.

PUNTO 3. DEL QUESITO

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare sita in Ossoa (MI), Via Federico Bosi n° 8 di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei Signori ~~CECILIO FRANCESCO e STEFANIA MARTA~~

~~STEFANIA~~ insiste in un edificio di 3 piani fuori terra edificato tra il marzo dell'anno 2000 ed il gennaio 2002. La tipologia dell'edificio² è del tipo pluripiano cosiddetto "a stecca" : l'edificio composto di n° 3 piani fuori terra più interrato con annesse cantine e box, provvisto di ascensore, in cui insiste l'abitazione, è prossimo ad uno slargo da cui si accede dalla via Federico Bosi.

L'abitazione ubicata al Piano Primo - composta da due camere, soggiorno, cucina, due bagni e due balconi che si affacciano rispettivamente sui due fronti dell'edificio, con in dotazione un vano cantina doppio ed un box anch'esso doppio ubicati al piano interrato - si presenta in un ottimo stato di conservazione³.

L'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda per i servizi sono regolati da un impianto autonomo a gas⁴ alloggiato su uno dei due balconi.

Il luogo, in automobile, è raggiungibile attraverso l'autostrada A4 Torino-Milano, uscita Arluno e successivamente attraverso la SP 34 Vittuone-Turbigo, direzione Malpensa-Castano Primo. Si giunge ad Ossoa anche attraverso la SP 128

² Esterni (cfr. : foto nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6)

³ Interni (cfr. : foto nn. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 40).

⁴ Cfr.: Foto nn. 39, 40.

Magenta-Dairago, che collega l'area territoriale del magentino, posta a sud di
Ossona, con quella del legnanese, posta a nord.

Ossona è raggiungibile in autobus attraverso le linee di autoservizi Movibus.

In treno si può giungere ad Ossona attraverso la stazione FS di Vittuone e quella
di Magenta che si trovano sulla linea ferroviaria Milano-Torino e in seguito
attraverso le linee pubbliche di autoservizi sopra indicate.

PUNTO 4. DEL QUESITO

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE – SE OCCUPATI DA TERZI -

ETC...

Il bene oggetto del pignoramento è attualmente occupato dalla Signora
SPANIA MARTA STEFANIA con i due figli minorenni.

PUNTO 5. DEL QUESITO

VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ETC....

- Attualmente, sul bene non grava alcuna formalità specifica.

PUNTO 6. DEL QUESITO

*A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ALTRE
PRESCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), ETC...*

Si riportano le "iscrizioni" e "trascrizioni" inerenti il bene in oggetto:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 31-12-2008, ai nn. 28414/5715, a
favore della "Banca Antonveneta s.p.a." con sede in Padova, C.F.

00691680280. Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria a rogito Notaio Giovanni Maccagno, in Milano, del 18/12/2008, n. 445/326 di rep., fino alla concorrenza di euro 220.000,00 - capitale garantito da ipoteca iscritta per euro 440.00,00 - al tasso di interesse annuo del 4.95%.

TRASCRIZIONI

- **Atto di pignoramento** immobiliare notificato in data 19 gennaio 2011 rep. n° 1123/2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 17 febbraio 2011 ai nn. 2744/1606, a favore del Signor **LO PREJATO MICHELE GIUSEPPE** nato a **Bergamo** il 06/09/1974 C.F. LPRMHL74P06A794L, contro **SPINELLI MARTA STEFANIA** nata a Milano il 17/04/1984 C.F. SPNMTS84D57F205K, in regime di separazione dei beni, sono stati assoggettati per la quota di ½ i seguenti beni immobili siti in Ossona (MI), Via F. Bosi n° 8 :

- **abitazione** - con annesso vano cantina al piano sotterraneo - **unità immobiliare** ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 15, Piano 1-S1, cat. A/3, classe 4, vani 6.
- **box** - al piano sotterraneo - **unità immobiliare** ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 23, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 26.

PUNTO 7. DEL QUESITO

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI

AGIBILITÀ - EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI - ETC. ---

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ossoa si è accertato che:

- le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato in forza di "Concessione Edilizia n° 32/99⁵" rilasciata dal Comune di Ossoa in data 23/03/2000, prot. n. 711 e successive "Denunce di Inizio Attività" in data 11/10/2000 n. 5929⁶ ed in data 03/10/2001 n. 5783.⁷
- in data 25/01/2002, sono stati comunicati l'ultimazione ed il collaudo dei lavori⁸.
- in data 24/04/2002 è stato richiesto il "Certificato di Abitabilità" che al momento, per alcuni documenti non consegnati, non è stato ancora rilasciato.

Allo stato attuale non risultano delle discordanze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.⁹

PUNTO 8. DEL QUESITO

A) ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI A DECRETO LEGISLATIVO 192 DEL 19.08.2005 ATTUATIVO DELLA DIRETTIVA CE N. 2002/91 NONCHÉ DELLA LEGGE REGIONALE N. 10/2009 AVVALENDOSI DI ESPERTI DEL SETTORE.

- La *relativa* certificazione energetica è stata redatta da un esperto del settore¹⁰.

B) PRESENZA 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.

⁵ Cfr. allegato n° 3.

⁶ Cfr. allegato n° 4.

⁷ Cfr. allegato n° 5.

⁸ Cfr. allegato n° 6.

⁹ Cfr. allegato n° 7.


¹⁰ Cfr. allegato n° 8.

A vertical line on the right side of the page contains a handwritten signature in a circle and a large handwritten letter 'A' below it.

- Si allega documentazione delle caratteristiche degli impianti comuni forniti dall'amministratore pro-tempore dello stabile.¹¹

PUNTO 9. DEL QUESITO

VALORE DEGLI IMMOBILI SIA LIBERI CHE OCCUPATI



Per determinare il valore venale delle unità immobiliari all'attualità, si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato" che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico ma si è tralasciato quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora venga immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo effettuate contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Di tale indagine, per le zone in cui sorgono gli edifici in cui sono i beni, oggetto della stima, i prezzi richiesti per i beni interessati variano:

- Comune di Ossona (MI):

- *per destinazione d'uso abitazione*, da un minimo di 1.600,00 €/mq ad un

¹¹ Cfr. allegato n° 9.

- massimo di 1.800,00 €/mq, per le caratteristiche della zona e per la fattispecie dell'unità immobiliare si può applicare un prezzo di 1.800,00 €/mq.
- *per destinazione d'uso box (singolo)*, da un minimo di 14.000,00 €/a corpo ad un massimo di 16.000,00 €/a corpo, trattandosi di un box doppio, per le caratteristiche della zona e per la fattispecie dell'edificio si può applicare un prezzo di 25.000,00 €/a corpo.

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

per la superficie commerciale si è tenuto conto della somma di :

- superficie appartamento al lordo delle murature al 100%;
- balconi lunghezza con $L > 1,20$ m e terrazze al 33%;
- balconi con $L \leq 1,20$ - al 50%;
- cantine, locali di sgombero etc. - *cosiddetti spazi di servizio* - al 25%;
- superficie box al lordo delle murature al 100%;

sulla base del prezzo unitario fissato per l'unità residenziale e per il box, sono stati ricavati i rispettivi valori moltiplicandoli per la Sc (Superficie commerciale), ottenuta sommando le superfici precedentemente elencate -

- Calcolo del valore dell'intera unità immobiliare¹² libera :

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO PRIMO

Camera 1 + WC1 +

Disimpegno + Camera 2 (5,65) x (9,00) = mq 50,85

Soggiorno Pranzo (5,80) x (5,20) = mq 30,16

sommano = mq 81,01

a riportare mq 81,01

¹² Cfr. allegato n° 1.

	riporto	= mq	81,01
Cucina	(3,70) x (3,80)	= mq	14,06
Balcone 1	(5,54 + 4,94) x 0,60 \ 2 x 0,33	= mq	1,04
	(4,94) x (1,20) x 0,33	= mq	1,96
Balcone 2	(3,55 + 2,35) x 0,60 \ 2 x 0,50	= mq	0,89
	(1,78 + 1,18) x 0,60 \ 2 x 0,50	= mq	0,44
	(0,70) x (6,33) x 0,50	= mq	2,22
Cantina	(3,85) x (3,18) x 0,25	= mq	3,06
	Sommano	= mq	104,67
BOX DOPPIO	(5,60) x (5,15)	= mq	28,84

A) Valore appartamento : mq 104,67 x €/mq 1.800,00 = €. **188.406,00**

- Calcolo del valore dell'unità immobiliare occupata:

- si applica una riduzione del 30% su €. 188.406,00:

€. 188.406,00 x 0.70 = €. **131.884,20**

B) Valore box doppio : mq 28,84 a corpo = €. **25.000,00**

- Calcolo del valore dell'unità immobiliare occupata:

- si applica una riduzione del 30% su €. 25.000,00:

€. 25.000,00 x 0.70 = €. **17.500,00**

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta rispettivamente per il bene:

UNITÀ IMMOBILIARI :

abitazione - con annesso vano cantina al piano sotterraneo di proprietà per ½ della Signora ~~SEBELLI MARIA STEFANIA~~ nata a Milano il ~~10/07/1984~~ C.F. ~~SENMTS84D57F205K~~ e per l'altro ½ del Sig. ~~CERASUOLO FRANCESCO~~ nato a Gragnano il ~~06/04/1990~~ C.F. ~~CESTNC80D06E131F~~ - unità immobiliare

ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 15, Piano 1-S1, cat. A/3, classe 4, vani 6, attualmente occupata dalla Signora **SPINELLI MARTA STEFANIA** con i due propri figli minorenni, Sct = mq 104,67, valore calcolato per l'unità immobiliare €. 188.406,00 libera, ed €. 131.884,20 occupata.

box - al piano sotterraneo di proprietà per ½ della Signora **SPINELLI MARTA STEFANIA** nata a Milano 12/04/1984 C.F. SPNMTS84D57F205K e per l'altro ½ del Sig. **CRASUOLO FRANCESCO** nato a Gragnano il 06/04/1990 C.F. CRSENC80D06E13D - unità immobiliare ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 23, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 26, attualmente occupato dalla Signora **SPINELLI MARTA STEFANIA**, Sct = mq 28,84, valore calcolato per l'unità immobiliare €. 25.000,00 libera, ed €. 17.500,00 occupata.

Milano, li 04/08/2012



Allegati alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- Foto interni ed esterni e relative planimetrie.
- Allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- Attestazione invio Relazione di C.T.U. sia ai debitori, sia ai creditori.

Allegati su fogli separati

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

DEBITORI ESECUTATI: SIGNORA ~~MARTA STEFANIA SPINELLI~~
SIGNOR ~~CERASUOLO FRANCESCO~~

CREDITORI PROCEDENTI: AVVOCATO LO PREJATO MICHELE GIUSEPPE
+ BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.(AVV. ALESSANDRA DELLA PORTA)

INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEPOSITATA IN DATA 8 AGOSTO 2012
A SEGUITO
DELLA RIUNIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 2432/13
PROMOSSA DALLA BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.
CONTRO CERASUOLO FRANCESCO

Immobili :

- **appartamento** al piano primo - con annesso vano cantina al piano interrato - ubicato nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 15, Piano 1-S1, cat. A/3, classe 4, vani 6.
- **box** - al piano sotterraneo - ubicato nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 23, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 26.

Proprietà :

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della Signora ~~Spinelli Marta Stefania~~ nata a Milano ~~17/04/1984 C.F. SPNMTS84D57F205K;~~
- per la quota di $\frac{1}{2}$ del Sig. ~~Cerasuolo Francesco~~ nato a ~~Gragnano il~~ ~~05/04/1990 C.F. CRSPNC80D06E131F.~~

Valore intero degli immobili allo stato attuale:

- valore appartamento libero : €. 188.406,00
- valore appartamento occupato: €. 131.884,20
- valore box doppio libero : €. 25.000,00
- valore box doppio occupato: €. 17.500,00

Valore per $\frac{1}{2}$ degli immobili allo stato attuale:

- valore appartamento libero : €. 94.203,00
- valore appartamento occupato: €. 65.942,20
- valore box doppio libero : €. 12.500,00
- valore box doppio occupato: €. 8.750,00

Impedimenti alla vendita del bene :

- ad oggi **non sussistono fatti** o elementi **che possano costituire un impedimento** alla vendita del bene.



PREMESSA

- a) nell'udienza del giorno 28 del mese di febbraio dell'anno 2014 la S.V.I., G.E. Dottoressa Francesca Romana Bisegna – avendo riunito alla procedura n° 314/2011 (con oggetto la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della Signor ~~SPINELLI MARTA~~) la procedura n° 2432/2013 promossa da BMPS con oggetto l'altra quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà de ~~Signor Cerasuolo Francesco~~ (pignoramento anch'esso ritualmente notificato e trascritto) – ha deliberato, prima di disporre la vendita dell'intero immobile, che il sottoscritto CTU arch. Gerlando Trapani, provvedesse a depositare in cancelleria, entro la data dell'udienza del 3 luglio dell'anno 2014, l'integrazione dell'elaborato di stima avente come oggetto la quota intestata al Sig. ~~Cerasuolo Francesco~~.
- La S.V.I., in tale occasione disponeva anche che il coprocedente, Banca Monte Paschi di Siena, avvisasse il sottoscritto CTU.
- b) solamente in data 07/07/2014, tramite l'avvocato Alessandra della Porta, lo scrivente è stato avvisato di quanto disposto dalla S.V. in merito all'aggiornamento della relazione peritale al fine della valutazione della quota intera degli immobili pignorati¹.

RICONTROLLO DATI CATASTALI E RELATIVE QUOTE DI PROPRIETÀ

Nel ribadire – come esplicitato nella relazione di CTU precedente inerente la procedura esecutiva n° 314/2011 – che i beni oggetto della presente *integrazione* sono ubicati nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8, si confermano anche i relativi dati catastali:

- *abitazione* - con annesso vano cantina al piano sotterraneo - di proprietà per

¹ Allegato n. 1.



½ della Signora **SPINELLI MARTA STEFANIA** nata a Milano il 17/04/1984
C.F. SPNMTS84D57E205K e per l'altro ½ del Sig. **CERASUOLO FRANCESCO**
nato a Gragnano il 06/04/1990 C.F. CRSENC80D06E131E - il tutto
riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di
Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 15, Piano 1-S1, cat. A/3, classe 4,
vani 6 -

- **box** - al piano sotterraneo - di proprietà per ½ della Signora **SPINELLI MARTA STEFANIA** nata a Milano il 17/04/1984 C.F. SPNMTS84D57E205K e per l'altro ½ del Sig. **CERASUOLO FRANCESCO** nato a Gragnano il 06/04/1990 C.F. CRSENC80D06E131E - il tutto riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 23, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 26 -

ESISTENZA DI FORMALITÀ COME ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI

Nel ricordare, come scritto nella precedente perizia, che sui beni grava :

- una "**Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 31-12-2008, ai nn. 28414/5715, a favore della "Banca Antonveneta s.p.a." con sede in Padova, C.F. 00691680280. Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria a rogito Notaio Giovanni Maccagno, in Milano, del 18/12/2008, n. 445/326 di rep., fino alla concorrenza di euro 220.000,00 - capitale garantito da ipoteca iscritta per euro 440.00,00 - al tasso di interesse annuo del 4.95%, a carico per ½ ciascuno dei Signori **CERASUOLO FRANCESCO e SPINELLI MARIANNA STEFANIA**,
- una trascrizione di un pignoramento per la quota di ½ di proprietà della Signora **MARTA STEFANIA SPINELLI** a favore del Signor **LO PREJATO MICHELE GIUSEPPE**;



allo stato attuale, per gli stessi beni, è stato trascritto un'altro atto di pignoramento riguardante la restante quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del Signor **CERASUOLO**

FRANCESCO:

- **atto di pignoramento immobiliare** emesso in data 05 luglio 2013 rep. n° 2474 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 02 ottobre 2013 ai nn. 13598/9600, a favore della **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.** C.F. 00884060526, contro **CERASUOLO FRANCESCO** nato a Gragnano il 06/04/1990 C.F. **CRSNC80D06E131F**, in regime di separazione dei beni.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Si riconferma quanto scritto nella relazione di stima precedente :

*" l'unità immobiliare sita in Ossona (MI), Via Federico Bosi n° 8 di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei Signori **CERASUOLO FRANCESCO e SERRAVALLE MARTA STEFANIA** insiste in un edificio di 3 piani fuori terra edificato tra il marzo dell'anno 2000 ed il gennaio 2002. La tipologia dell'edificio è del tipo pluripiano cosiddetto "a stecca" : l'edificio composto di n° 3 piani fuori terra più interrato con annesso cantine e box, provvisto di ascensore, in cui insiste l'abitazione, è prossimo ad uno slargo da cui si accede dalla via Federico Bosi. L'abitazione ubicata al Piano Primo - composta da due camere, soggiorno, cucina, due bagni e due balconi che si affacciano rispettivamente sui due fronti dell'edificio, con in dotazione un vano cantina doppio ed un box anch'esso doppio ubicati al piano interrato - si presenta in un ottimo stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda per i servizi sono regolati da un impianto autonomo a gas alloggiato su uno dei due balconi. Al box interrato vi si*



accede tramite un corsello ubicato a fianco dell'edificio. Il luogo, in automobile, è raggiungibile attraverso l'autostrada A4 Torino-Milano, uscita Arluno e successivamente attraverso la SP 34 Vittuone-Turbigo, direzione Malpensa-Castano Primo. Si giunge ad Ossona anche etc. etc.".

INTERO VALORE DEGLI IMMOBILI

Si ribadisce che per *determinare il valore venale delle unità immobiliari all'attualità*, come nella precedente relazione, si è proceduto con l'applicazione del "*criterio del più probabile valore di mercato*". La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo effettuate contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati.

Dopo tale indagine si riconfermano i prezzi stimati nella precedente "*relazione di CTU*" in quanto il mercato delle compravendite, in questi due anni dopo avere subito una lieve flessione, si è stabilizzato con *valori simili all'anno 2012*:

- Comune di Ossona (MI):

- *per destinazione d'uso abitazione*, da un minimo di 1.600,00 €/mq ad un massimo di 1.840,00 €/mq, per le caratteristiche della zona e per la fattispecie dell'unità immobiliare si può *riconfermare* un prezzo di *1.800,00 €/mq*.
- *per destinazione d'uso box (singolo)*, da un minimo di 13.500,00 €/a corpo ad un massimo di 15.900,00 €/a corpo, trattandosi di un box doppio, per le caratteristiche della zona e per la fattispecie dell'edificio si può *riconfermare* un prezzo di *25.000,00 €/a corpo*.



VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Si riconfermano i criteri di misura e quantificazione sia della superficie commerciale dell'appartamento, sia dell'annesso box doppio; sulla base del prezzo unitario fissato per l'unità residenziale e per il box, sono stati riconfermati i rispettivi valori moltiplicandoli per la Sc (Superficie commerciale²) –

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO PRIMO

Camera 1 + WC1 + Disimpegno + Camera 2 +

Soggiorno Pranzo + Cucina + Balcone 1 +

Balcone 2 + Cantina = mq 104,67

BOX DOPPIO = mq 28,84

- Valore dell'intera unità immobiliare libera :

Valore appartamento : mq 104,67 x €/mq 1.800,00 = **€. 188.406,00**

Valore box doppio : mq 28,84 a corpo = **€. 25.000,00**

totale = €. 213.406,00

- Valore dell'unità immobiliare occupata:

- si applica una riduzione del 30%:

Valore appartamento : €. 188.406,00 x 0,70 = **€. 131.884,20**

Valore box doppio : €. 25.000,00 x 0,70 = **€. 17.500,00**

totale = €. 149.384,20

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL SIG. CERASUOLO FRANCESCO:

- Valore di ½ dell' unità immobiliare libera :

Valore appartamento : €. 188.406,00 x ½ = **€. 94.203,00**

Valore box doppio : €. 25.000,00 x ½ = **€. 12.500,00**

totale = €. 106.703,00

² Cfr. Vedi Relazione di CTU depositata, agli atti, in data 8/08/2012.



- Valore di ½ dell' unità immobiliare occupata:

- si applica una riduzione del 30%:

Valore appartamento : €. 94.203,00 x 0,70 = €. 65.942,10

Valore box doppio : €. 12.500,00 x 0.70 = €. 8.750,00

totale = €. 74.692,10

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta rispettivamente per il bene:

UNITÀ IMMOBILIARI :

- **abitazione** - con annesso vano cantina al piano sotterraneo di proprietà per ½ della Signora **SPINELLI MARTA STEFANIA** nata a Milano **17/04/1984** C.F. **SPNMTS84D57F205K** e per l'altro ½ del Sig. **GERASUOLO FRANCESCO** nato a Gragnano il **06/04/1990** C.F. **CRSFNC80D06E131E** - unità immobiliare ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 15, Piano 1-S1, cat. A/3, classe 4, vani 6, Sct = mq 104,67, valore calcolato per l'intera unità immobiliare €. 188.406,00 libera, ed €. 131.884,20 occupata; valore calcolato per ½ di unità immobiliare €. 94.203,00 libera ed €. 65.942,10 occupata.
- **box** - al piano sotterraneo di proprietà per ½ della Signora **SPINELLI MARTA STEFANIA** nata a Milano **17/04/1984** C.F. **SPNMTS84D57F205K** e per l'altro ½ del Sig. **GERASUOLO FRANCESCO** nato a Gragnano il **06/04/1990** C.F. **CRSFNC80D06E131E** - unità immobiliare ubicata nel Comune di Ossona (MI) in Via F. Bosi n° 8 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati della Provincia di Milano, al foglio 6, particella 704, sub. 23,



Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 26, Sct = mq 28,84, valore calcolato per
l'intera unità immobiliare € 25.000,00 libera ed € 17.500,00 occupata;
valore calcolato per ½ di unità immobiliare € 12.500,00 libera ed
€ 8.750,00 occupata

Milano, lì 24/09/2014

Il C.T.U.

Arch. Gerlando Trapani

Allegati all'Integrazione della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- Allegato n. 1.
- Attestazione invio Relazione di C.T.U. sia ai debitori, sia ai creditori.

