



Riccardo Innocente Architetto
Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**** ****

Procedimento	R.G.E. n° 3058/2010
Creditore procedente	Banco di Desio e della Brianza S.p.A. - Gruppo Banco Desio
	assistito dall'Avv. Filippo Gorreta
Debitore	
Giudice Esecuzione	Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Esperto	Dott. Arch. Riccardo Innocente

**** ****

STIMA DI IMMOBILE PIGNORATO

Indice

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli:

Riepilogo sintetico del contenuto della relazione	pag. 2
Quesito	pag. 4
Premesse	pag. 7
Evasione del quesito	pag. 9
1. avvisi al creditore procedente	pag. 9
2. identificazione del bene	pag. 10
3. descrizione del bene	pag. 14
4. stato occupativo dell'immobile	pag. 22
5. formalità e oneri a carico dell'acquirente	pag. 22
6. formalità e oneri non opponibili all'acquirente	pag. 22
7. regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 24





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

8. certificazione energetica e documentazione

tecnica ed impiantistica pag. 26

9. stima dell'immobile pag. 27

- adeguamenti e correzioni alla stima pag. 30

- prezzi di base d'asta del lotto pag. 31

- divisibilità del bene pag. 32

Elenco degli allegati pag. 32

per un totale di n° 33 (trentatre) pagine.

**** *

Riepilogo sintetico del contenuto della relazione

Dati catastali dell'immobile pignorato

LOTTO 001 – composto da un alloggio con cantina sito in:

Comune di Magnago (MI), Via Francesco Baracca n° 4, piano **T-S1**.

Foglio **14**: Mappale **22**, Sub. **5** e Mappale **258**, Sub. **3** graffato.

Cat. **A/4**; Classe **4**; Consistenza **5 vani**; Rendita **€ 198,84**.

**** *

Tipo di proprietà (esclusiva o quota indivisa)

Il bene pignorato è relativo a:

PROPRIETÀ ESCLUSIVA, in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno,

dei Sigg.ri coniugi _____ (c.f. n° _____

_____ (c.f. n° _____)

_____ i quali risultavano essere in regime di

comunione legale dei beni al momento della trascrizione del

pignoramento. Si precisa che, successivamente alla data della

trascrizione del pignoramento, i sopraccitati coniugi provvedevano a





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

sottoscrivere, con atto notarile, una *Convenzione di Separazione dei Beni*, di cui è stato informato il G.E. con documento che si acclude alla presente come **Allegato "M"**.

**** ****

Stato occupativo dell'immobile

In occasione del sopralluogo è stato accertato che l'unità pignorata è utilizzata come abitazione dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta attivo alcun contratto di locazione verso terzi, pertanto l'immobile oggetto d'esame può essere considerato libero da ogni vincolo occupativo.

**** ****

Valore del LOTTO 001 – Prezzi di base d'asta

il valore intero è pari a

SE LIBERO = € 102.509,00=

(Euro centoduemilacinquecentonove/00).

SE OCCUPATO = € 75.940,25=

(Euro settantacinquemilanovecentoquaranta/25).

il valore della quota parte di ½ (un mezzo) è pari a

SE LIBERO = € 51.254,50=

(Euro cinquantunomiladuecentocinquantaquattro/50)

SE OCCUPATO = € 37.970,13=

(Euro trentasettemilanovecentosettanta/13)

**** ****

Elementi di impedimento alla vendita

Al riguardo, l'unico elemento potrebbe essere relativo al fatto che il





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

cespite in esame - facente parte di una *Comunione legale dei beni* -
debba essere pignorato per l'intero anche quando ad agire è il
creditore particolare di uno solo dei due coniugi.

**** *

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 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/i debitore/i e 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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà,





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877

Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

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 dell/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,





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

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. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 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 decreto legislativo n° 192/05 attuativo 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.





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37
acquisendo copia della documentazione eventualmente
esistente;

9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia 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.”.

**** **

Premesse

R.G.E. n° 3058.10 - Banco di Desio e della Brianza contro Passafaro Claudio.doc
Pagina 7 di 33





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Io sottoscritto Dott. Arch. Riccardo Innocente, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Milano, una volta incaricato di dare risposta al quesito di cui alle pagine precedenti, eseguo gli opportuni sopralluoghi, rilievi ed accertamenti finalizzati a quanto richiesto. In riferimento a tali operazioni, allo scopo di evitare l'insorgere di eventuali dubbi sul mio operato, desidero innanzitutto precisare quanto segue:

a) in data 08.05.2014 si è provveduto ad avvisare tramite PEC il creditore procedente banco di Desio e della Brianza S.p.A., nella persona del legale Avv. Filippo Gorreta, ed il creditore intervenuto Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., nella persona del legale Avv. Daniele Sardo, nonché - mediante lettere raccomandate A.R. - sia l'esecutato che la consorte di questi.

Copie delle ricevute sono visionabili nell'**Allegato "G"**;

b) in data 25.06.2014 è stato effettuato l'accesso al bene pignorato e, in presenza dell'esecutato stesso, è stato eseguito il controllo dello stato di fatto ed il rilievo dell'immobile (per la planimetria di quest'ultimo si rimanda all'**Allegato "E"**);

c) in data 07.07.2014, mediante deposito telematico accluso alla presente in stralcio come **Allegato "N"**, è stato avvisato il G.E. in relazione all'esistenza, al momento del pignoramento, di una *Comunione legale dei beni* tra l'esecutato e la propria consorte, ovvero di una successiva *Convenzione di separazione dei beni*, stipulata tra i due coniugi sopraccitati (peraltro non opponibile





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

perché posteriore di circa due anni alla *Trascrizione* del pignoramento in oggetto);

d) non avendo ricevuto dal G.E. ulteriori disposizioni al riguardo, lo scrivente ha proseguito nella redazione della presente relazione, al fine di rispettare i termini previsti per il suo deposito, eseguendo, inoltre, le usuali indagini che, di norma, si accompagnano a tutte le operazioni peritali con finalità estimativa (volte cioè a stabilire l'ammontare di una cifra ben definita), essendo ovvio che i presupposti per una seria valutazione, in aggiunta alla sensibilità tecnica ed alla serena imparzialità dell'esperto, siano forniti generalmente pure da sostegni ed indicazioni esterne, quali le analisi sulle condizioni aggiornate del mercato rapportate al bene in questione e sulle fonti bibliografiche ufficiali (listini della Camera di Commercio locale oppure di operatori settoriali).

Quindi, sulla scorta di tutti gli elementi raccolti e delle informazioni in mio possesso redigo la presente, osservando con le risultanze dei miei pareri, nei limiti del possibile, la medesima sequenza di richieste in cui è strutturato il quesito.

**** *

Evasione del quesito

Punto 1 – Impossibilità di accesso all'immobile

Nulla da segnalare al riguardo, in quanto l'accesso è stato regolarmente effettuato in data 25.06.2014, come già affermato in fase di premessa.





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Punto 2 - Identificazione del bene

Estremi degli Atti di Pignoramento (Allegato "D.1")

L'Atto di Pignoramento depositato, notificato il 13.09.2010 (rep. n° 6449/10), risulta a favore del BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - GRUPPO BANCO DESIO e contro il Sig.

La Trascrizione di tale Atto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore del BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. e contro il Sig.

, è datata **26 Ottobre 2010**, ai nn. **130910/77809**.

Identificazione e descrizione del bene nell'atto di pignoramento:

"... IN COMUNE DI MAGNAGO

Via Baracca n. 8

Piena proprietà – quota di 1/2

Appartamento di tipo popolare al piano TR, SE

N.C.E.U.: Fg 14 – Mapp. 22 – Sub 5 – Cat A/4 – Cl 4 – Vani 5

Fg 14 – Mapp 258 – Sub 3 - GRAFFATO ...".

Identificazione catastale del bene secondo le attuali risultanze catastali (Allegato "D.3")

Gli identificativi corrispondono a quelli riportati nell'Atto di





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Pignoramento. Si rimanda a quanto già illustrato a pagina 2 della presente relazione nel **Riepilogo Sintetico**, ovvero alla *Visura Storica* acclusa nell'**Allegato "D.3"**.

Di seguito si illustrano le **coerenze** dell'unità immobiliare (in corpo unico), come verificate in fase di sopralluogo:

a Nord proprietà di terzi (mappali 305 e 358); ad Est proprietà di terzi (mappali 22 e 23); a Sud proprietà di terzi (mappale 258), enti comuni (cortile, mappale 21) e proprietà di terzi (mappale 308); ad Ovest proprietà di terzi (mappale 308).

Osservazioni

Relativamente alla documentazione catastale si può osservare quanto segue:

- i dati censuari presenti nella *Visura Storica* (la cui ultima revisione è datata 01.09.2011 al n° 511815.1/2011 per *VARIAZIONE TOPONOMASTICA*), riportano come indirizzo di Via F. Baracca il numero civico 4, invece del numero 8;
- sempre nei dati censuari viene tuttora indicata la proprietà in regime di comunione legale dei beni, mentre i due coniugi hanno sottoscritto con atto notarile datato 03.10.2012 una Convenzione di separazione dei beni (vedere **Allegato "M"**);
- ancora nei dati censuari, nella sezione dedicata alla Situazione degli intestati dal 10/04/1989, risulta quale proprietaria fino al 22/04/2003 la Sig.ra F

↑ . In realtà, si precisa che la





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

aveva ceduto la proprietà dell'immobile de quo già nel 1989
(come visionabile più avanti, in dettaglio, nella cronistoria relativa
alla provenienza del bene).

Peraltro, si precisa che il bene colpito dal pignoramento risulta
comunque perfettamente identificabile con le indicazioni ricavabili
dai documenti presenti in atti.

Il Sig. _____, risulta proprietario del bene sopra
descritto per la quota di ½ (un mezzo) dello stesso.

La rimanente quota di ½ (un mezzo) è di proprietà della moglie,

Al momento della Trascrizione del Pignoramento, i due coniugi
risultavano essere in COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Pertanto, nonostante la successiva Convenzione di
separazione dei beni, si ritiene che il pignoramento riguardi LA
TOTALITA' DEL CESPITE IN ESAME.

Provenienza ed attuale intestazione del bene (Allegati "D.2" e
"D.4")

La cronistoria, ricavata dalla documentazione presente in atti e da
quella recuperata dal sottoscritto, è la seguente:

a tutto il 26 Ottobre 2010 il bene risulta in possesso dei Sigg.ri
_____ e _____, coniugi in
regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ (un mezzo)
ciascuno, come meglio si evince dalla successiva esposizione.





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

1. oltre il ventennio l'unità immobiliare risulta di proprietà della Sig.ra _____, cui era pervenuta dalla Sig.ra _____ mediante atto di compravendita in autentica del Notaio Dott. Vitali di Busto Arsizio, datato 16.10.1989 con rep. n° 37938, registrato a Busto Arsizio il 24.10.1989 al n. 1325 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 il 31.10.1989 ai nn. 85513/62561;
2. successivamente, con atto di compravendita in autentica del Notaio Dott. Adriana Scognamiglio di Milano, datato 22.04.2003 con rep. nn. 64468/7759, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 il 24.04.2003 ai nn. 65890/41438, i Sigg.ri _____ e _____ acquistavano il bene oggetto di pignoramento dalla Sig.ra _____
3. in seguito, con atto in autentica del Notaio Dott. Susanna Farioli di Busto Arsizio, datato 03.10.2012 con rep. nn. 12186/7079, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 il 05.10.2012 ai nn. 98683/67247, i Sigg.ri _____ e _____ stipulavano una Convenzione di Separazione dei Beni.

Osservazioni

R.G.E. n° 3058.10 - Banco di Desio e della Brianza contro Passafaro Claudio.doc
Pagina 13 di 33





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Relativamente a quest'ultimo atto, si rileva che esso è stato stipulato circa due anni dopo la trascrizione del pignoramento, il che ne determina la non opponibilità.

Punto 3 - Descrizione del bene (vedere l'Allegato "C" per le immagini fotografiche)

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel territorio del Comune di Magnago (MI) - località vicina a Busto Arsizio - all'interno del centro abitato, in un'area periferica della parte settentrionale della cittadina, con urbanizzazione primaria e secondaria compiuta e quadro dei servizi completo entro un raggio di alcune centinaia di metri (negozi alimentari, chiesa, asilo, scuole primarie, banche, ufficio postale).

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

REGOLARITA' vedere alle pagg. 24, 25 e 26 il punto (7).

MORFOLOGIA E STRUTTURA . il complesso edilizio nel quale è sita l'unità pignorata è composto da 3 diversi fabbricati (per complessive quattro unità abitative indipendenti), tutti afferenti al civico n° 8 di Via Francesco Baracca, che racchiudono su tre lati una corte comune, alla quale si accede dalla via sopraccitata tramite cancello pedonale e carraio. L'edificio di ns. interesse è posto sul lato settentrionale del cortile e consta di 2 piani fuori terra adibiti a





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

	civile abitazione, nonché di una porzione del fabbricato sul lato orientale della corte.
FACCIADE	intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione generale è accettabile, tuttavia si notano alcuni segnali di degrado superficiale, peraltro circoscritti, al momento.
SCALE	non vi sono scale comuni nel complesso edilizio in oggetto.
ASCENSORE	non vi sono ascensori comuni nel complesso edilizio in oggetto.
RISCALDAMENTO	ogni singola unità abitativa del complesso edilizio de quo è dotata di impianto termico autonomo.
IMP. ELETTRICO	l'area comune cortilizia è illuminata con le luci private poste sulle facciate delle singole unità immobiliari autonome. L'unica porzione di impianto comune a tutto il complesso edilizio è la cameretta d'ispezione dell'impianto fognario posta prima dell'allacciamento al condotto comunale. Non è stato possibile avere notizie precise circa il suo stato manutentivo.
IMP. TELEVISIVO	ogni unità abitativa è dotata di propria antenna autonoma.
VIDEOCITOFONO	assente; l'apertura del cancello d'accesso allo stabile è comandata da un normale impianto





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

citofonico.

PORTINERIA non è presente alcun servizio di portineria.

CORTILE/GIARDINO gli edifici del complesso edilizio determinano e racchiudono un'area cortilizia comune abbastanza ampia (identificata dal mappale 21), del tutto priva di aree verdi.

BOX / POSTI AUTO all'interno dell'area comune cortilizia è possibile eccedere con l'auto per operazioni di carico/scarico, ma è esclusa la sosta.

Considerazioni sull'edificio

L'edificio in cui è inserito l'immobile pignorato si presenta in accettabili condizioni di conservazione, pur mostrando alcuni circoscritti segni di degrado nei materiali di finitura.

Dal punto di vista immobiliare, la zona non è da considerarsi particolarmente appetibile.

Il complesso edilizio non è gestito da alcuna sorta di "amministrazione condominiale", nemmeno per quanto attiene alle parti comuni (peraltro limitate al cortile ed alla cameretta d'ispezione fognaria).

Secondo quanto comunicato dal Sig. _____, eventuali spese (sia ordinarie che straordinarie) vengono ripartite tra le quattro unità abitative. Sempre secondo l'esecutato, l'ammontare di tali spese è talmente basso e diradato nel tempo che non è stato in grado di indicare alcuna cifra al riguardo.

DESCRIZIONE DEL BENE





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

REGOLARITA'	vedere alle pagg. 24, 25 e 26 il punto (7).
CONSISTENZA	<p>alloggio: è ubicato al piano terreno (primo fuori terra rispetto al cortile). Composto da soggiorno, cucina, dispensa, vano scala interno a collegamento con la cantina sottostante, disimpegno notte, antibagno, due camere, bagno, cabina armadio. Quasi tutta l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa nel mappale 22 (sub. 5), mentre una delle camere e la cabina armadio sono site nel mappale 258 (sub. 3). Si precisa che la camera 2 sita nel mappale 258 (sub. 3) non possiede i requisiti per la permanenza continuativa di persone e che l'attuale uso che ne viene fatto (quello, appunto, di camera da letto) è del tutto irregolare. La Concessione Edilizia in Sanatoria del 11.06.1991 (vedere il punto 7 della presente relazione) ne prevede la destinazione a <i>deposito/ripostiglio</i>.</p> <p>Vani accessori: all'appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, ovvero una cantina ad uso esclusivo, ubicata al piano interrato sottostante la cucina (mappale 22, sub. 5), che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere</p>





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

solamente adibito al deposito di cose.

Altre pertinenze: all'immobile è legata un'area cortilizia esclusiva posta sul lato settentrionale della proprietà (mappale 22, sub. 5).

Esposizione della porzione principale di cui al mappale 22 (sub. 5) su due lati: nord e sud.

Esposizione dell'appendice di cui al mappale 258 (sub. 3) su un unico lato: ovest.

SUPERFICIE COMMERCIALE = mq. 163,50.

(Vedere **Allegato "E"**).

PAVIMENTI

in piastrelle di materiale ceramico ovunque, in discreto stato di conservazione.

PARETI

tutte intonacate e tinteggiate, con l'eccezione di bagno e cucina, laddove sono rivestite in piastrelle di materiale ceramico. Accettabile lo stato di conservazione delle piastrelle, discreto quello delle tinteggiature, che nel soggiorno, camera matrimoniale e disimpegno notte si presentano con una certa ricercatezza. Nella camera matrimoniale il lato rivolto a settentrione è rivestito con una perlinatura in legno, al fine di migliorare il grado di isolamento della muratura.

Nonostante non siano state rilevate durante





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano. telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

l'esame visivo del sopralluogo, l'esecutato ha precisato la sussistenza di umidità da risalita capillare su tutte le murature esterne (con l'eccezione di quelle della cucina), per via dell'assenza del vespaio aerato.

Si è potuto, invece, prendere atto della presenza di estesi episodi di umidità e muffa nelle pareti della cabina armadio.

PLAFONI

intonacati e tinteggiati, in decorose condizioni di conservazione. Nelle due camere i plafoni sono rivestiti da una perlinatura in legno, nel bagno da pannelli di polistirolo espanso.

INFISSI INTERNI

il portoncino d'ingresso è di sicurezza, in buono stato di conservazione. Le porte interne sono tutte in legno con anta a battente (tranne la Scrigno del bagno, scorrevole nel tavolato), in essenza naturale con inserto vetrato (tranne le tre della cucina, verniciate bianche). Buono lo stato di conservazione di quelle in essenza naturale.

SERRAMENTI

le finestre di soggiorno, cucina, camera matrimoniale e bagno sono in legno verniciato, dotate di specchiature in vetro semplice, con avvolgibili, in scadente stato di conservazione. La finestra della camera 2 è in alluminio e





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

	dotata di gelosie, in discreto stato di conservazione. La portafinestra della cucina è in alluminio, con vetrocamera, in discreto stato di conservazione. La finestrella della dispensa è in ferro, con specchiatura vetrata singola.
IMP. TERMICO	autonomo, con distribuzione nei vari locali a mezzo di termosifoni collegati alla caldaia murale a camera stagna sita in cantina. E' stata reperita la seguente documentazione: <ul style="list-style-type: none">• Dichiarazione di Conformità del 24.10.2003, relativa a "<i>sostituzione caldaia</i>", prodotta dalla ditta DI GRAPPA DONATO (Allegato "H").
IMPIANTO GAS	è stata reperita la seguente documentazione: <ul style="list-style-type: none">• Dichiarazione di Conformità del 24.10.2003, relativa al "<i>rifacimento impianto gas</i>", prodotta dalla ditta DI GRAPPA DONATO (Allegato "H").
IMP. ELETTRICO	la proprietà non è stata in grado di mostrare la Dichiarazione di Conformità, al riguardo.
IMP. IDROSANITARIO	bagno con lavabo, tazza wc, bidet, vasca. Antibagno con attacco lavatrice. Cucina con lavello ed attacco lavastoviglie. Tutti i sanitari sono funzionanti e completi di rubinetteria ed accessori, in accettabili condizioni di





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

conservazione. La caldaia murale a camera stagna in cantina funge anche per la produzione di acqua calda sanitaria. In cucina è ubicato anche il piano cottura funzionante a gas metano. Rilevata la presenza della presa di aerazione in continuo nella cucina.

CANTINA raggiungibile dalla cucina, tramite una scala interna esclusiva in cemento. E' sita al piano interrato ed è sottostante la cucina stessa, della quale mantiene le dimensioni in pianta. Priva di finestratura, sviluppa un'altezza di cm. 211.

Considerazioni

Internamente, l'unità immobiliare si presenta con le finiture in decorose condizioni di conservazione, denotando in taluni locali come bagno e cabina armadio, però, la necessità di continui interventi di manutenzione ordinaria su pareti e plafoni per via dell'umidità e le muffe. Si precisa, peraltro, che i problemi sopra indicati - come anche quelli relativi all'umidità da risalita capillare sulle murature esterne - sono determinati da carenze di isolamento dell'involucro edilizio (innanzitutto del vespaio aerato, del tutto assente) e che, perciò, non possono essere risolvibili con opere di manutenzione ordinaria.

Si rileva, inoltre, che un elemento di deprezzamento è rappresentato dalla probabile obsolescenza degli impianti





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia.

Come già affermato in precedenza, non vi sono spese di tipo "condominiale" relativamente a parti comuni da gestire, quindi non è stata rilevata alcuna situazione debitoria in tal senso.

Punto 4 – Stato occupativo dell'immobile

In occasione del sopralluogo è stato accertato che l'unità pignorata è abitata dall'esecutato stesso e la propria famiglia.

L'Agenzia delle Entrate (Allegato "L") ha comunicato che non risulta attivo alcun contratto di locazione verso terzi, pertanto l'immobile oggetto d'esame può essere considerato libero da ogni vincolo occupativo.

Punto 5 – Formalità, vincoli e/o oneri esistenti a carico dell'acquirente

Al riguardo non è stato rilevato nulla.

Punto 6 – Formalità, vincoli e/o oneri esistenti non opponibili all'acquirente

Nel ventennio l'unità immobiliare risulta interessata dai seguenti gravami:

- a) **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i Sigg.ri e
.....A, coniugi in regime di comunione legale dei beni, ed a favore di





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

-, per il complessivo importo di
€ 157.500,00=; atto a firma del Notaio Dott. Adriana
Scognamiglio di Milano in data 22.04.2003, rep. nn.
64469/7760, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio
Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 2 in data 24.04.2003 ai nn. 65891/12143;
- b) ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del
Tribunale di Milano datato 14.10.2009 rep. n° 42855/9 contro il
Sig. F (per la propria quota di ½ del
bene) ed a favore del BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA
S.P.A., per il complessivo importo di € 33.000,00; iscritta presso
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data
29.10.2009 ai nn. 145846/29172;
- c) pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità
Immobiliare Circoscrizione di Milano 2, in data 26.10.2010 ai
nn. 130910/77809, a favore del BANCO DI DESIO E DELLA
BRIANZA S.P.A. e contro il Sig. per la
propria quota di ½ del bene);
- d) convenzione di separazione dei beni tra i coniugi**
..... e datata
03.10.2012 con rep. nn. 12186/7079 e trascritta presso
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di
Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 il 05.10.2012





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

ai nn. 98683/67247.

Sulla base di quanto ricavato dalla Conservatoria, i costi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:

o cancellazione di trascrizioni

(pignoramenti, citazioni e fallimenti): € 262,06=

o cancellazione di iscrizioni (mutui): € 35,00=

o cancellazione di atti giudiziari di società non bancarie: 0,50% dell'importo iscritto.

Nel caso specifico si riscontrano i seguenti oneri a carico della procedura:

• cancellazione di n° 1 pignoramento immobiliare € 262,06=

• cancellazione di n° 2 iscrizioni € 70,00+

per un importo totale di € 332,06=

Dal calcolo sono escluse tutte le spese notarili.

L'elenco delle formalità viene riportato anche nell'**Allegato "A"**.

Punto 7 – Regolarità edilizia ed urbanistica (Allegato "F")

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare pignorata risale a prima del 01 Settembre 1967. Non è stato possibile trovare i relativi atti di fabbrica, però, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Magnago è stata reperita la seguente e più recente documentazione:

1. **Concessione Edilizia in sanatoria n° 10687/86**, rilasciata in data **11.06.1991** al Sig. _____ relativa all'intero complesso edilizio nel quale è inserito l'immobile pignorato.





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Non è stato trovato alcun documento relativo all'**Agibilità** degli edifici interessati dalla sanatoria.

Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 25.06.2014 ha rilevato alcune differenze dello stato di fatto rispetto a quanto licenziato dal Comune con la sopraccitata sanatoria ed alla scheda catastale di riferimento (**Allegato "D.3"**), nella fattispecie:

- spostamento del *bagno*, che nei documenti di sanatoria era sito laddove ora c'è il locale *cabina armadio*;
- trasformazione della originaria finestra sul lato nord della cucina in portafinestra, al fine di consentire un comodo accesso alla striscia di cortile pertinenziale presente sul retro dell'edificio.

E' parere dello scrivente che solamente la seconda modifica possa ritenersi irregolare, perché, pur riguardando un'opera in facciata (quindi esterna) non risulta asservita da alcuna pratica edilizia/amministrativa.

Lo spostamento del bagno, infatti, è assimilabile ad una ordinaria manutenzione su impianti e finiture, in quanto non ha comportato modifiche alle pareti interne preesistenti.

Lo scrivente ha avuto conferma anche dall'Ufficio Tecnico Comunale che si dovrà certamente prevedere la regolarizzazione della situazione in essere mediante la predisposizione di una *Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria* da parte di un tecnico abilitato, ed essere pagata una sanzione pecuniaria.

Il costo professionale netto della pratica edilizia è preventivabile in € **2.500,00=.**





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

La sanzione pecuniaria, ai sensi del *D.P.R. n° 380/2001*, prevede un ammontare minimo di **€ 516,00=** da versare alla Tesoreria Comunale, ma, trattandosi di opere abusive esterne (seppur non comportanti aumento di superficie e/o volume), potrà essere definito compiutamente solo in fase di presentazione della pratica. Infine, sempre da professionista abilitato, dovranno essere aggiornati i dati catastali indicati come inesatti nelle *Osservazioni* a pagina 10 e 11 della presente relazione, oltre alla planimetria catastale dell'immobile (posizione del bagno), con un onorario netto valutabile in **€ 750,00=**.

In conclusione, si può affermare che l'indagine ha confermato la regolarità urbanistica dell'edificio, mentre ha evidenziato alcune irregolarità nell'unità immobiliare pignorata, la cui normalizzazione comporterà i costi sopra indicati.

Inoltre, si ricorda che permangono le carenze (perlomeno) amministrative rilevate nell'impianto elettrico già segnalate in precedenza nella presente relazione.

Punto 8 - Indicazioni circa la presenza o meno di:

a) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Relativamente all'unità immobiliare pignorata, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente.

In conseguenza di ciò e sulla base di quanto richiesto dal quesito peritale, il sottoscritto si è avvalso dell'ausilio del Dott.





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Arch. Jurica Loncaric, Certificatore Energetico regolarmente abilitato, il quale ha prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), accluso in copia anche nella presente relazione come **Allegato "I"**, comprovante i seguenti valori:

- **Classe Energetica – EP_H (climatizzazione invernale) $118,86 kWh/m^2a = Zona climatica E$.**
- **Classe Energetica – ET_C (climatizzazione estiva) $16,98 kWh/m^2a = Zona climatica B$.**

b) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA IMPIANTISTICA

Relativamente all'unità immobiliare pignorata, è stata reperita la seguente documentazione:

- Dichiarazione di Conformità del 24.10.2003, relativa a "sostituzione caldaia e rifacimento impianto gas", prodotta dalla ditta DI GRAPPA DONATO (**Allegato "H"**).

Punto 9 – Stima dell'immobile

CRITERI DI STIMA

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato.

Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta – per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni simili compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate),





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

sia il calcolo della effettiva consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali – per consuetudine - sono stimati a corpo).

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito dal listino della **OSMI Borsa Immobiliare di Milano** (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata:

- a) unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni (vano scala, pianerottoli, vano ascensore, corridoi etc.) ed al 50 % nel caso opposto;
- b) loggiati e verande chiuse calcolati dal 50% al 80% secondo le dimensioni;
- c) balconi, terrazzi e similari calcolati al 50%;
- d) cantine, soffitte, lastrici solari etc. con un coefficiente variabile tra il 5% ed il 25%, a seconda della loro dimensione, accessibilità ed utilizzabilità; in alternativa, nel caso in cui lo sviluppo del valore dato dal calcolo percentuale sopra riportato risultasse troppo penalizzato, per cantine e solai è possibile l'utilizzo di una cifra "a corpo";
- e) terreno di pertinenza, aree scoperte anche a parcheggio calcolate al 10%;
- f) negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Di norma, l'utilizzo del valore di mercato prevede, inoltre, che i prezzi di compravendita presi a paragone possano essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione allo stato del bene, ovvero il suo grado di conservazione e la sua ubicazione.

Fonti di informazione sui valori immobiliari

- OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 2° semestre dell'anno 2013;
- Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – Listino 2° semestre dell'anno 2013.

LOTTO 001

La valutazione fornita da OSMI Borsa Immobiliare, relativa al secondo semestre del 2013, in vigore al momento della stesura della relazione, prevede i seguenti valori medi per la periferia:

- appartamenti vecchi o da ristrutturare € 800,00 al mq.

La valutazione fornita dall'Agenzia del Territorio, attinente anch'essa al secondo semestre del 2013, fornisce questi prezzi medi:

- abitazioni civili stato conservativo scadente € 825,00 al mq.

La media ponderale tra i dati sopra definiti definisce i valori medi unitari di seguito riportati:

- **appartamenti vecchi o da ristrutturare in periferia,
con stato conservativo scadente** € **812,50** al mq.





Riccardo Innocente Architetto
Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Viene prevista una riduzione del 20% del valore unitario di stima sopra indicato, determinata, oltre che dalle descrizioni illustrate da pagina 13 a pagina 21 della presente relazione (con particolare riferimento alla mancanza di vespaio aerato), anche dall'immediatezza della vendita giudiziaria, dalla differenza tra gli oneri tributari calcolati su base catastale e reale, dall'assenza di garanzie per vizi e dal rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.

In base a ciò, si avrà il seguente valore unitario:

**- appartamenti vecchi o da ristrutturare in periferia,
con stato conservativo scadente**

€ 812,50 – 20% = € 650,00 al mq.

Per cui, sulla base di quanto riportato in precedenza sulle condizioni generali del cespite e la sua ubicazione; sulle condizioni attuali di conservazione del bene e delle sue finiture; sul più probabile valore di mercato riferito all'area urbana in cui si trova inserito; considerando inoltre che nel 2014 i prezzi ufficiali di compravendita continuano a registrare una leggera tendenza al ribasso per i "prodotti usati" di qualsiasi destinazione d'uso e che tale tendenza può essere preventivata almeno per il prossimo trimestre;

tutto ciò esaminato e ponderato

**l'appartamento con cantina sottoposto al pignoramento in
oggetto, ubicato al piano terreno dell'edificio sito in Magnago**





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877

Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

(MI), Via Baracca n° 8, possiede i seguenti valori commerciali:

il valore intero è pari a

SE LIBERO

Mq. 163,50 x € 650,00 = € 106.275,00

A detrarre i costi di regolarizzazione delle

opere abusive stimati alle pagg. 25 e 26 € - 3.766,00

Valore Totale € 102.509,00

(Euro centoduemilacinquecentonove/00)

SE OCCUPATO

Mq. 163,50 x € 487,50 = € 79.706,25

A detrarre i costi di regolarizzazione delle

opere abusive stimati alle pagg. 25 e 26 € - 3.766,00

Valore Totale € 75.940,25

(Euro settantacinquemilanovecentoquaranta/25)

il valore della quota parte di 1/2 (un mezzo) è pari a

SE LIBERO

€ 102.509,00 x 0,50 = € 51.254,50

(Euro cinquantunomiladuecentocinquantaquattro/50)

SE OCCUPATO

€ 75.940,25 x 0,50 = € 37.970,13

(Euro trentasettemilanovecentosettanta/13)

Tutte le cifre illustrate nella presente relazione sono da ritenersi
escluse di I.V.A. e qualsiasi altro onere di Legge.

**** ****





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

Divisibilità del bene

Così com'è, il bene non può essere divisibile in natura, se non intervenendo con opere di ristrutturazione molto invasive e costose, anche dal punto di vista impiantistico (come dimostrato dalla situazione rilevata e riportata graficamente nell'Allegato "E").

**** ****

Elenco degli allegati

- A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- B) descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- C) documentazione fotografica
- D) allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
 - D.1) atto di pignoramento e nota di trascrizione
 - D.2) documentazione ipotecaria
 - D.3) documentazione catastale
 - D.4) atto di compravendita
- E) elaborati grafici riferiti all'immobile, ovvero:
 - E.1) rilievo dello stato di fatto
 - E.2) calcolo della superficie commerciale
- F) allegati riferiti alla regolarità urbanistica del bene
- G) avvisi e comunicazioni varie
- H) documentazione tecnica relativa agli impianti dell'alloggio
- I) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- L) comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate relative ad eventuali contratti di locazione





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono e fax 026460877
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

M) Convenzione di Separazione dei Beni

N) comunicazione al G.E. relativamente alla Convenzione di Separazione dei Beni.

**** *

Milano, 13 Agosto 2014

L'esperto Dott. Arch. Riccardo Innocente

Riccardo Innocente

Firmato digitalmente da Riccardo Innocente
ND: c=IT, o=NON PRESENTE, sn=INNOCENTE, givenName=RICCARDO,
serialNumber=IT:NNRCR57H23F205Q, dnQualifier=20131460622445,
cn=Riccardo Innocente
Data: 2014.08.13 12:25:38 +02'00'

