

Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) -
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del

TRIBUNALE DI MILANO

G.E. DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI

R.G.E. 227/2011

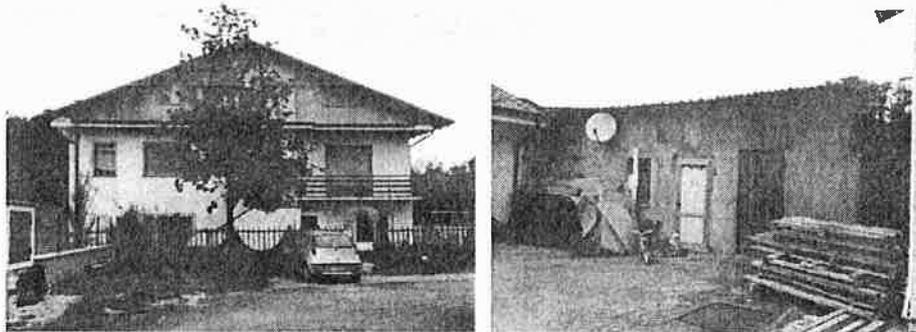
Esecuzione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - creditore procedente

contro

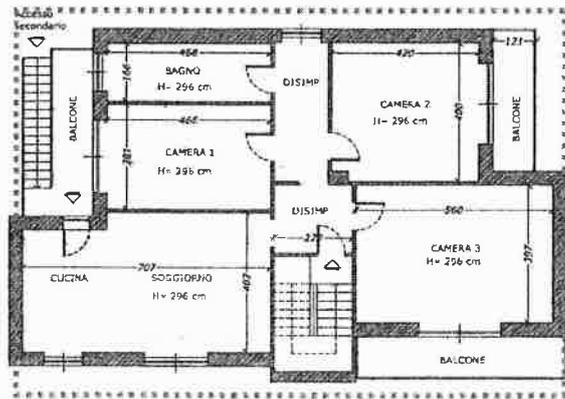
Sigg. [REDACTED] - debitori eseguiti

**VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE
NEL COMUNE DI TURBIGO, VIA CASCINA GATTA, 13 - (MI)**

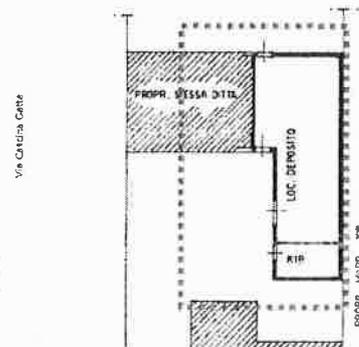


Vista dell'edificio e deposito dall'esterno

PIANO PRIMO



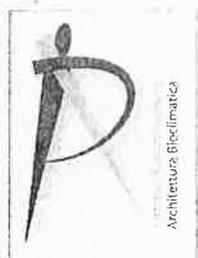
PIANTA PIANO TERRA h m 3.00



Planimetria dell'appartamento e del deposito

Goof





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Dati catastali degli immobili	Turbigo (MI), Fg. 9, mapp. 113, sub. 5, cat. A/7, cl.3, vani 6 - r.c. € 542,28, piano T-1; Fg 9, Mapp. 113, sub. 7, cat. C/2, cl.2 - r.c. € 120,85.
Stato sulla proprietà	Gli immobili sono di proprietà esclusiva
Stato di occupazione	Gli immobili sono liberi
Classe energetica	"Classe G" EPh= 253,37 kWh/m ² a
Valore dell'immobile libero - appartamento	€ 114.516,00;
Valore dell'immobile occupato - appartamento	€ 91.612,80;
Valore dell'immobile libero - deposito	€ 22.806,00;

INDICE:

1.PREMESSA E QUESITO.....	4
2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.3 - ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
2.4 - ATTO DI PROVENIENZA.....	8
3.DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
3.1 - UBICAZIONE IMMOBILE.....	8
3.2 - SOPRALLUOGO.....	10
3.2.1 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE.....	10
3.2.2 CONSISTENZA E SUPERFICIE.....	12
4.STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	14
5.ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	14
6.ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA.....	14
7.VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	15
7.1 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	15
7.2 - DIFFORMITÀ EDILIZIE, URBANISTICHE, CATASTALI.....	16
8.PRESENZA DI DOCUMENTAZIONE RELATIVA A CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI.....	17
8.1 - APE (Attestato di Prestazione Energetica).....	17
8.2 - IMPIANTI.....	18
9.INDICAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE.....	18
9.1 - CRITERI DI STIMA.....	18





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

9.2 - APPREZZAMENTI E VALUTAZIONE IMMOBILE	19
10.ALLEGATI.....	21
ALLEGATO 1: ATTO DI PROVENIENZA	21
ALLEGATO 2A: VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE.....	30
ALLEGATO 2B: VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE.....	32
ALLEGATO 3A: PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE.....	34
ALLEGATO 3B: PLANIMETRIA CATASTALE MAGAZZINO	35
ALLEGATO 4: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.....	36
ALLEGATO 5: RACCOMANDATA ESECUTATO CON INDICAZIONE DATA DI SOPRALLUOGO.....	38
ALLEGATO 6: ELENCO NEGOZI GIURIDICI.....	40
ALLEGATO 7: TRASCRIZIONE PIGNORAMENTI, ISCRIZIONI IPOTECARIE, ELENCO FORMALITÀ.....	42
ALLEGATO 8: RICHIESTA LICENZA EDILIZIA	60
ALLEGATO 9A: DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ.....	64
ALLEGATO 9B : IDONEITÀ ALLOGGIATIVA.....	65
ALLEGATO 10: LICENZA EDILIZIA MURO DI CINTA	66
ALLEGATO 11A: RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA PER SCALA ESTERNA.....	67
ALLEGATO 11B: CONCESSIONE EDILIZIA ANNULLATA.....	68
ALLEGATO 12: MAIL COMUNE DI TURBIGO EDIFICIO DEPOSITO.....	69
STRALCIO BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LOMBARDIA	71
ALLEGATO 13: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	72
ALLEGATO 14: DATI BOLLETTINO F.J.M.A.A. OSMI.....	74
ALLEGATO 15: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE.....	75
ALLEGATO 16: ANNUNCIO ASTE RE S.R.L.	77
ALLEGATO 17: FOTOGRAFIE ESTERNE E INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	78
ALLEGATO 18: INVIO PERIZIA ALL'ESECUTATO.....	84
ALLEGATO 19: INVIO PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE (BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA)	86





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

1. PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Romolo N. Pugliese, con Studio a Milano, Viale Jenner 18, Tel. 02-603441, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°10775 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°10977, con ordinanza della S.V. Ill.ma veniva nominato Esperto per la perizia estimativa dei beni immobili di proprietà dei Sigg. [REDACTED] e, prestato il giuramento di rito in data 24 ottobre 2013, accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"PROVEDA 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;

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

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento, con precisazione dei confini 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 una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ossia, 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,





Architetto Romolo N. Pugliese

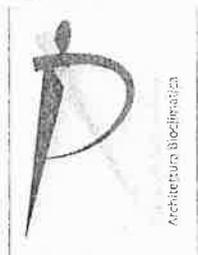
Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

- 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 indicando 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 e 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 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:
 - della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
- 9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;
- 10. **inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati e il 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;





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia semplice ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari."

Allo scopo il sottoscritto svolgeva le necessarie attività per l'identificazione del bene, dopo di che, esaminati gli atti e documenti della procedura, visitato l'immobile ed effettuato ogni opportuno accertamento presso gli Uffici Tecnici, procedeva alla stesura della seguente relazione.

RELAZIONE

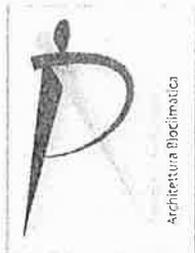
2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Vista la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 20 ottobre 2010 ai numeri 12367/2010 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C.F. 09339391006 e contro i Sigg.

[REDACTED]

verificati l'atto di provenienza (allegato 1) le visure catastali (allegato 2A e 2B), le planimetrie catastali (allegato 3A e 3B) e l'estratto di mappa catastale (allegato 4), l'Esperto ha accertato che i beni di proprietà dei Sigg. [REDACTED] di pignoramento e siti nel **Comune di Turbigo (MI), in Via Cascina Gatta 13**, risultano essere:





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) -
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

2.1 - DATI CATASTALI

Abitazione sita nel Comune di Turbigo (MI), distinto al N.C.E.U. al foglio 9, particella 113, subalterno 5, cat. A/7 villino T-1, cl. 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 542,28.

Deposito sito nel Comune di Turbigo (MI), distinto al N.C.E.U. al foglio 9, particella 113, subalterno 7, cat. C/2 di mq 65.

2.2 - COERENZE (In senso orario partendo da Nord)

a) del villino:

particella 109, cortile di proprietà della particella 113 sub. 701 su tre lati;

b) del deposito:

particella 109, cortile di proprietà della particella 113, cortile di proprietà stessa ditta particella 113 sub. 701 e sub. 6 altra ditta, cortile di proprietà della particella 113 sub. 703.

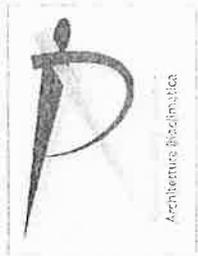
2.3 - ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla documentazione ipocatastale e dall'atto notarile in atti, il sottoscritto ha accertato che sull'unità immobiliare sopra descritta, oggetto della presente perizia di stima, risultano essere presenti le seguenti formalità:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 02 marzo 2011 al n.23648 del registro generale e n. 13901 del registro particolare, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma C.F. 09339391006 a carico del Sig. [REDACTED] del Sig. [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 22 febbraio 2007 al n. 27022 del registro generale e n. 6249 del registro particolare, rep.3665/2926 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma C.F. 09339391006 a carico del [REDACTED] del Sig. [REDACTED]

[Handwritten signature]





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885133 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

2.4 - ATTO DI PROVENIENZA

Come risulta dai documenti in atti, i beni oggetto del presente procedimento esecutivo sono pervenuti agli attuali proprietari Sigg. [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, dai Sigg. [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà, [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà, [redacted] per la quota di $\frac{4}{6}$ di piena proprietà mediante atto di compravendita Notaio Scordo Letterio in data 07 febbraio 2007 repertorio n.3664/2905 trascritto a Milano Circostrizione di Milano 2 con nota il 21 febbraio 2007 ai nn. 27021/14075. (allegato 1)

Gli immobili stessi sono pervenuti ai Sigg. [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà, [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà e [redacted] per la quota di $\frac{4}{6}$ di piena proprietà, da Bergamin Pasqua deceduta il 07 agosto 1995, per atto di successione registrato a Magenta il 05.02.1999 al n°67 vol.467 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 12.7.1999 al n°69009 del registro generale e n°47302 del registro particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti ai Sigg. [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà per averli edificati su terreno pervenuto per atto di compravendita del 19.06.1966.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 - UBICAZIONE IMMOBILE

I beni immobiliari oggetto della seguente stima sono localizzati nella periferia Sud-Ovest del territorio del Comune di Turbigo, (a nord-ovest di Milano).

L'area nella quale sorgono i fabbricati oggetto di stima risulta carente di infrastrutture e principali servizi. Il Comune di Turbigo è, invece, ben organizzato dal punto di vista del trasporto pubblico, centri di aggregazione, negozi ed uffici pubblici. È presente una stazione ferroviaria di collegamento con Milano e Novara.





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

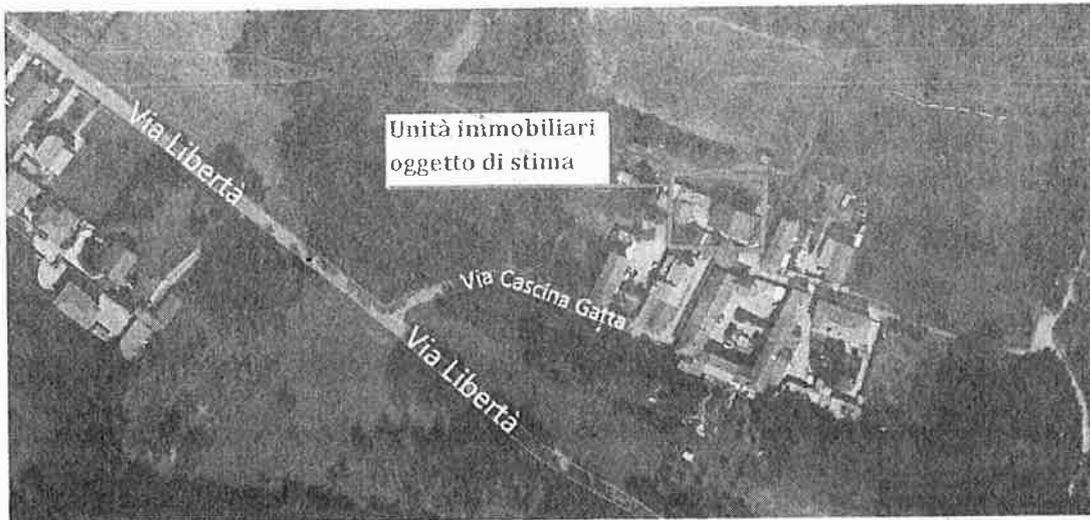


IMMAGINE 1 - INQUADRAMENTO SATELLITARE DELL'AREA

I beni oggetto della seguente perizia constano in un appartamento al piano primo e locale al piano terreno posto in villino ed un deposito al piano terreno in corpo staccato.

Gli immobili sono circondati da estese superfici a verde.

Il villino è composto da tre piani fuori terra con annesso cortile di pertinenza, presenta un tetto a falde in laterizio con orditura portante in legno e muratura intonacata in colore bianco. L'edificio si presenta in discrete condizioni manutentive. L'accesso pedonale avviene dal fronte sud-ovest, il quale prospetta su di una strada asfaltata, mentre la parte di recinzione esposta ad est presenta un cancello per l'accesso carrabile.

L'accesso all'appartamento, posto al piano primo, avviene tramite una scala in muratura posta sul fronte principale che conduce ad un corpo scale comune agli appartamenti (piano primo e piano sottotetto), protetta da un piccolo tetto in legno. L'ingresso all'appartamento avviene anche da una scala metallica posta sul lato nord-ovest della costruzione, grazie alla quale si accede al balcone che conduce ad un ingresso secondario dell'abitazione.

I balconi presentano parapetti in legno tinteggiati colore marrone scuro, i serramenti sono in legno con vetro singolo. Sono presenti tapparelle di colore marrone per l'oscuramento.

E' mancante l'intonaco di facciata sulla porzione superiore dell'edificio (piano sottotetto) e in corrispondenza dell'accesso al vano scale che conduce ai piani, dove è visibile un'apertura che è stata murata.

Si precisa che il locale ingresso posto al piano terra è quello identificato sulla allegata scheda catastale come "*scala esclusiva al sub 5*"; in realtà non è affatto esclusivo in quanto conduce anche al piano superiore dove è presente uno spazio sottotetto, di fatto adibito ad abitazione e non segnalato nell'elenco subalterni né tantomeno nell'elaborato planimetrico.





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) -
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Il locale deposito con annesso ripostiglio, posto al piano terra e adibito ad uso deposito, presenta un tetto a falda in onduline di cemento amianto, pareti perimetrali non intonacate. L'accesso al deposito avviene dal cortile comune mediante una porta metallica, così come l'accesso separato al locale ripostiglio.

3.2 - SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato tramite raccomandata r/r della data e dell'ora del sopralluogo; non avendo ricevuto alcun riscontro della ricezione, in data 23/07/2014 il sottoscritto si è recato in Via Cascina Gatta a Turbigo per procedere al sopralluogo. Alle ore 17:30 si è svolto il sopralluogo. (Allegato 5).

In merito al locale deposito, si specifica che è stato possibile accedere all'interno del locale solo in data 02/09/2015 grazie all'intervento del custode Sig. Loparco di SIVAG, il quale ha provveduto personalmente a contattare l'esecutato e fissare il giorno del sopralluogo.

3.2.1 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

- **Abitazione in villino** distinta al N.C.E.U. al foglio 9, particella 113, subalterno 5, cat. A/7, cl. 3, vani 6, R.C. € 542,28.

L'abitazione, ubicata al piano primo risulta composta da:

- ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera da letto singola, due camere da letto matrimoniali e bagno con finestra;
- al piano terra locale ingresso costituito da corpo scala.

Dell'abitazione fanno parte anche:

- l'area cortilizia alla particella 113 sub. 701;
- il locale caldaia, sub. 702, in comune con il sub. 4;
- locale comune al sub. 4, sub. 702, posto in aderenza alla scala di ingresso.

I locali cucina, bagno e camera da letto matrimoniale presentano una pavimentazione economica in ceramica. Il pavimento del soggiorno, delle due restanti camere da letto e del disimpegno è in graniglia di marmo.

I serramenti sono in legno colore noce con vetro singolo e cassonetto in legno. Si rileva l'assenza della porta tra soggiorno e disimpegno e relativo coprifilo.

L'altezza interna dei locali è di 2,96 m.





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate; le pareti del bagno e cucina hanno rivestimenti in ceramica chiara di tipo economico.

L'immobile è in uno stato di manutenzione discreto. (Allegato 19)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio, impianto di acqua calda sanitaria autonomo, impianto elettrico, impianto citofonico, antenna TV.

Sono inoltre presenti un locale ingresso con scala in legno che serve l'appartamento dell'esecutato e il sottotetto, oltre a un locale centrale termica posto al piano terra con accesso indipendente, all'interno del quale si trova una caldaia a gas che serve anche l'appartamento oggetto di perizia.

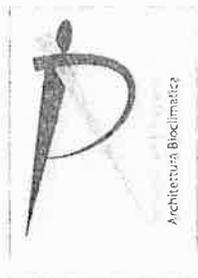
- **Deposito** distinto al N.C.E.U. al **foglio 9, particella 113, subalterno 7**, cat. C/2, 65 mq.

Non è stato possibile accedere all'interno del locale deposito durante il primo sopralluogo nonostante la richiesta fatta al proprietario all'atto del sopralluogo stesso; l'accesso sia al deposito che al ripostiglio posto in aderenza è avvenuto solo in data 02/09/2015.

Il deposito è posto al piano terra, con accesso dal cortile; presenta una struttura verticale in muratura portante, portone in ferro e serramenti metallici. Il piccolo locale ripostiglio ha anche esso l'accesso dal cortile ed ha la medesima struttura del deposito.

L'immobile versa in uno stato di manutenzione e di pulizia assai mediocre.





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

3.2.2 CONSISTENZA E SUPERFICIE

La consistenza dell'unità immobiliare viene calcolata solo sulla base delle misure rilevate in loco e con il supporto della planimetria catastale.

Il tutto come segue:

Abitazione

- Piano primo superficie commerciale lorda coperta	mq.	120,79
- Locale ingresso al piano terra		
mq. 8,12 calcolati al 10%	mq.	0,81
- balconi superficie commerciale		
mq. 18,8 calcolata al 30% mq. 18,8 x 0.30	mq.	5,64

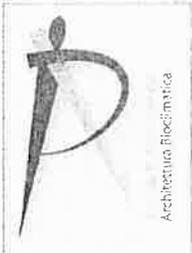
Totale superficie commerciale appartamento per la stima **mq. 127,24**

Deposito

- Locale deposito principale	mq.	55,12
- Locale ripostiglio	mq.	10,04

Totale superficie commerciale appartamento per la stima **mq. 65,16**





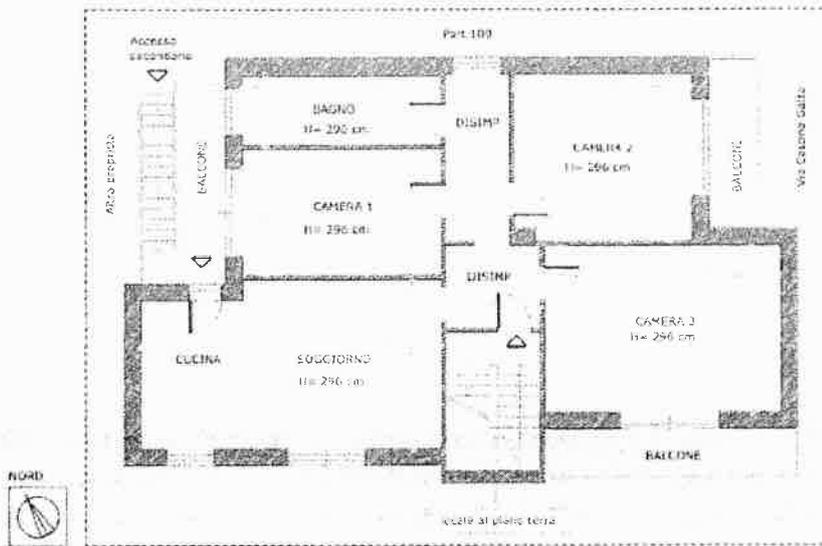
Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
 Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
 E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Appartamento al piano primo e locale deposito più ripostiglio al piano terra

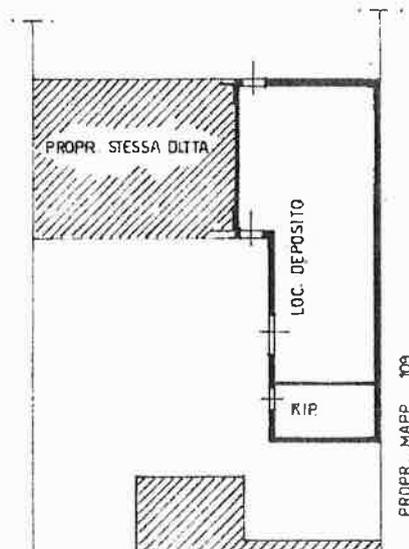
APPARTAMENTO

PIANO PRIMO



DEPOSITO + RIPOSTIGLIO

PIANTA PIANO TERRA h.m. 3.00





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'abitazione oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risultava occupata presumibilmente dal proprietario dell'immobile e da un suo conoscente; non è stato possibile accertare l'identità di tali soggetti. Si specifica che, come da comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, non esistono contratti di locazione in essere. (Allegato 6)

Per quanto riguarda il locale deposito e il locale ripostiglio, al momento del sopralluogo risultavano essere occupati da oggetti di proprietà dell'esecutato.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi è presenza di oneri condominiali; il villino e il deposito con ripostiglio annesso non fanno parte di un complesso condominiale.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA

Relativamente al punto 6 del quesito inerente gli oneri di cancellazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), lo scrivente indica di seguito le formalità che dovranno essere cancellate e i relativi costi di cancellazione (allegato 8):

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 22 febbraio 2007 al n. 27022 del registro generale e n. 6249 del registro particolare, rep.3665/2926 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma C.F. 09339391006 a carico del Sig. [REDACTED] O e del Sig. [REDACTED]





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) -
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

I costi di cancellazione, tenuto conto delle disposizioni del decreto legislativo vigente, ammontano a € 35,00 (tassa ipotecaria), € 59,00 (imposta di bollo) e l'onorario del notaio pari a € 150,00.

COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA:

€ 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 244,00

- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 02 marzo 2011 al n.23648 del registro generale e n. 13901 del registro particolare, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma C.F. 09339391006 a carico del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni del D.Lgs 374/1990, il costo per l'imposta ipotecaria è pari a € 168,00.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della tassa ipotecaria pari a € 35,00, l'imposta di bollo pari a € 59,00 e l'onorario del notaio pari a € 150,00.

COSTO PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FAVORE DI UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT SPA:

€ 168,00 + 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 412,00

TOTALE A CARICO DELLA PROCEDURA CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

€ 656,00

7. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

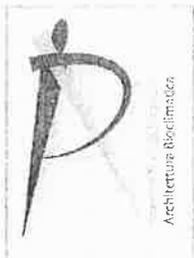
7.1 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per l'immobile di cui l'appartamento fa parte, esiste **Denuncia di Opere Edili** presentata il 05 settembre 1966 prot. n° 4287 al Comune di Turbigo. (Allegato 08)

Esiste **Documento di abitabilità** N°109/1966 rilasciato dal Comune di Turbigo il giorno 10 ottobre 1968 e documento di idoneità alloggiativa. (Allegato 09A e 09B)

Firma: Da: PUGLIESE ROMOLO NUNZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 403969021660178116740265b7aef60





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) -
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Esiste Licenza Edilizia per la realizzazione di muro di cinta e portico n°Prot. 2239 (allegato 10) rilasciata dal Comune di Turbigo in data 27 maggio 1974.

Si precisa che gli immobili oggetto della seguente perizia sorgono sull'Area C del Comune di Turbigo protetta dal Vincolo del Parco Naturale del Ticino.

Si segnala inoltre che la **Concessione Edilizia** N°61 del 1996 per la realizzazione della **scala esterna** di accesso all'alloggio - formazione di portoncino ingresso in apertura finestrata esistente, demolizione della scala esistente e rifacimento con arrivo al piano primo - è stata **annullata** in data 28 maggio 1996 Prot. N° 8084. Tuttavia si specifica che la scala esterna risulta nello stato di fatto. (Allegato 11A e 11B).

In merito all'edificio adibito a **deposito**, presso il Comune di Turbigo **non è stata rilevata alcuna denuncia di opere edili**; ad un successivo approfondimento si è verificato che lo stesso non è graficamente rappresentato nel Piano di Fabbricazione del Comune di Turbigo, datato 25 marzo 1963 e continua a non essere rappresentato negli elaborati grafici redatti per la stesura del Piano Regolatore Generale del 1985.

Tuttavia, sentito anche il Notaio Scordo Letterio che ha provveduto a redigere l'atto di compravendita in data 7 febbraio 2007, con il quale data la costruzione dell'immobile ante 1 settembre '67, **si suppone che gli elaborati sopra citati non contemplino la costruzione per mero errore.** (Allegato 12).

16

7.2 - DIFFORMITÀ EDILIZIE, URBANISTICHE, CATASTALI

Si evidenziano delle **difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito in Comune** con la richiesta di Denuncia di Operi Edili originaria, oltre che con le planimetrie catastali datate 15 gennaio 1992.

Per quanto riguarda l'**appartamento**, le difformità sono relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, posizionamento e dimensione dei serramenti, differente posizionamento di uno dei balconi e altezza degli spazi interni; le opere interne sono tuttavia sanabili poiché le modifiche rispettano le norme vigenti del Regolamento Edilizio e di Igiene.

Come indicato nel paragrafo precedente, non esiste documento autorizzativo per la realizzazione della scala esterna di accesso all'appartamento.

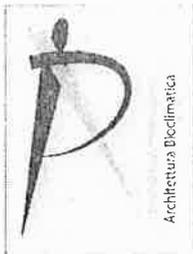
Dall'analisi dello stato di fatto, della scheda catastale del 15/01/1992 e dell'elaborato planimetrico del 28/11/2006 (allegato 13C) sono inoltre emerse le seguenti incongruenze:

- sulla scheda catastale è rappresentata la **scala esclusiva al sub. 5** in comunicazione, grazie a un vano porta, **al locale ingresso e atrio scale in comune ai sub. 4 e 5**; lo stato di fatto è difforme rispetto a quanto sopra poiché non esiste la porta tra i due locali.

gaur

Firmato Da: PUGLIESE ROMOLO NUNZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4039690286017816740265b7aefdc





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) -
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@tiberio.it

- la suddetta *scala esclusiva* conduce anche al piano sottotetto dove è presente uno spazio adibito ad abitazione, non autorizzato dal Comune di Turbigo e non denunciato all'Agenzia del Territorio competente

In merito al **deposito**, si segnalano difformità per quanto riguarda le aperture dello stesso rispetto alla planimetria presente in catasto. In particolare non risultano indicate sulla scheda catastale due finestre rispettivamente a lato della porta d'accesso al deposito e al di sopra della porta stessa verso sinistra. (Allegato 17). Inoltre il manto di copertura del magazzino è composto da onduline di cemento amianto.

Occorre precisare che sul territorio del comune di Turbigo, **tutte le opere edilizie sulle parti esterne sono soggette a pratica paesaggistica**. Poiché l'immobile si trova in un'area azzonata PTC, al di fuori del perimetro di Iniziativa Comunale, dovrà essere presentata al Parco Lombardo della Valle del Ticino (sede a Pontevecchio di Magenta) una pratica di richiesta di compatibilità paesaggistica; e solo successivamente alla ricezione del parere favorevole della Commissione, un permesso di costruire in sanatoria.

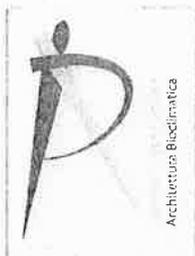
8. PRESENZA DI DOCUMENTAZIONE RELATIVA A CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

8.1 - APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'appartamento non risultava dotato di certificazione energetica di cui alla Legge n° 10/91 e s.m.i. in ottemperanza a quanto disposto 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. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 Aprile 2008 vigente.

L'attestato di prestazione energetica - cod. identificativo 1522600010614 che qui si allega datato 27.10.2014 a firma del tecnico Romolo N. Pugliese iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al n.18691 - stabilisce che l'appartamento oggetto della seguente perizia è in classe G = 253,37 kWh/m²a (allegato 13).





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

8.2 - IMPIANTI

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non esistono certificati di conformità dell'impianto elettrico, né certificato di conformità dell'impianto idraulico e del gas.

9.INDICAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

9.1 - CRITERI DI STIMA

Avendo riguardo della natura e destinazione del bene, dopo aver individuato gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, l'Esperto ha ritenuto consono applicare il **criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo**.

Questo metodo si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" attribuito all'immobile dal mercato.

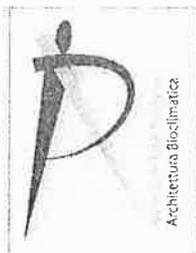
Il parametro fisico utilizzato per la valutazione di immobili a destinazione residenziale, attraverso il metodo sopra descritto, è il mq di superficie commerciale.

Dunque sulla base della documentazione relativa alla borsa immobiliare di Turbigo del II° semestre dell'OSMI 2013 (allegato 14), del sito dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 15) e da una ricerca effettuata presso le principali agenzie di intermediazione immobiliare (allegato 16), è stato stimato il valore in €/mq più probabile per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto.

Il valore commerciale è riferito ad un **immobile residenziale** del Comune di Turbigo, costruito da più di 40 anni, con valori variabili da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00 €/mq, con variazioni fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

In merito al **deposito**, analizzati i prezzi delle costruzioni con la medesima destinazione d'uso, considerato il suo stato di manutenzione e la vetustà, si stima una valore di euro 350/mq





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) -
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

9.2 - APPREZZAMENTO E VALUTAZIONE IMMOBILI

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritta, ed in particolare la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, la distribuzione interna, considerato l'andamento del mercato immobiliare, l'Esperto valuta prudenzialmente il più probabile prezzo a cui potrebbe oggi essere venduta l'unità immobiliare in oggetto, se libera per l'intera proprietà in € 900,00 €/mq.

Tenuto conto della sua consistenza, lo scrivente valuta il valore di mercato dell'unità immobiliare - abitazione - sita in Turbigo, Via Cascina Gatta 13, distinta al N.C.E.U., al Foglio 9, Mapp. 113, Sub. 5 **libera e per l'intera proprietà**, in € 900,00 x 127,24 mq = € 114.516,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile libero è di € 114.516,00.

Per quanto riguarda la valutazione del bene immobiliare, sebbene lo stesso non risulti essere **occupato**, l'Esperto rileva che il valore commerciale dell'appartamento, come sopra illustrato, subisca un deprezzamento del 20%.

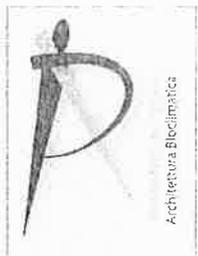
$$€ 114.516,00 - 20\% = 114.516,00 - 22.903,20 = € 91.612,80$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile occupato è di € 91.612,80

Tenuto conto della sua consistenza e soprattutto dello stato di conservazione lo scrivente valuta il valore di mercato del deposito e del ripostiglio siti in Turbigo, Via Cascina Gatta 13, distinta al N.C.E.U., al Foglio 9, Mapp. 113, Sub. 7 **a corpo**, in € 350,00 x 65,16 mq = € 22.806,00.

Il più probabile valore di mercato del deposito è di € 22.806,00





Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)-
Tel. +3902603441 - Cell. +393355885138 -
E-mail: studio.archpugliese@libero.it

Il totale complessivo dei costi di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni a carico della procedura è pari complessivamente a € 656,00.

A tale importo deve essere aggiunto:

- il costo di un professionista per la redazione della pratica per sanare gli abusi, il costo della presentazione della scheda catastale con la nuova distribuzione interna, pratica di compatibilità paesaggistica e permesso di costruire in sanatoria per scala esterna, balcone e aperture; che ammonta a circa € 2.400,00 più oneri.
- il costo della rimozione della copertura in onduline di cemento amianto del magazzino; che ammonta a circa € 1.300,00 più oneri; naturalmente deve essere ripristinata la copertura, della quale si omette il costo complessivo in quanto varia in funzione della tipologia scelta, per la quale si indica un parametro di riferimento di 80-100€/mq.
- il costo per fornitura e posa della porta a battente mancante (tra soggiorno e disimpegno); che è pari a circa € 250.

Il presente documento è costituito da n. 86 pagine, di cui 20 di relazione. Gli allegati sono n. 24 inseriti in 66 pagine.

Milano, 10 settembre 2015

