

Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2440/2017

UNICREDIT S.P.A.
e per essa doBank S.p.A.
contro

Sig. [] e Sig.ra []

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

UNICREDIT S.P.A.
e per essa doBank S.p.A.

contro

Sig. []

e

Sig.ra []

R.G.E. n. 2440/2017

Giudice: Dottoressa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Filippo Galli

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 11131

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13058

C.F. GLL FPP 78C01 G628V - P.IVA N. 07422730965

Studio Tecnico di Progettazione - Perizie e Valutazioni

Geometra Filippo Galli

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano

Certificatore Energetico abilitato in Regione Lombardia

Esperto Valutatore Immobiliare Norma UNI 11558:2014

con studio in Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Giovanni Boccaccio n. 21

Tel. 02 45075339 - Fax 02 45075539 - Cellulare: 338.8472286

E-mail: geom.gallifilippo@yahoo.it

PEC: filippo.galli@geopec.it

www.studiotecnicofg.it

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode: Dott. Giacomo De Grassi
Esperto: Geom. Filippo Galli

LOTTO 001

**Bene immobile sito in Basiano (MI)
Via Guglielmo Marconi n. 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Comune di Basiano (MI), Via Guglielmo Marconi al civico n. 3 e precisamente:

appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo con **sottotetto non abitabile** (catastalmente piano secondo) del Condominio denominato "MARCONI 3/5", al quale si accede tramite l'accesso pedonale comune posto al civico 3 di Via Guglielmo Marconi; costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico, ripostiglio e ampio terrazzo, oltre al sottotetto, quest'ultimo collegato tramite scala a chiocciola interna all'appartamento e dotato di un servizio igienico.

All'appartamento è annesso un vano di cantina situato al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 98,00**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [].

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [].

Descrizione:

Foglio 4, Mappale 659, Sub 6, Via Guglielmo Marconi n. 3, piano 1 - 2 - S1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale totale 134 m², totale escluse aree scoperte 125 m², rendita catastale € 415,75.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 09/11/1993 in atti dal 20/07/1998 FIN.98 (n. 7160.1/1993);

Costituzione del 09/11/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 7160.1/1993).

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: prospetto su giardino proprietà di terzi, proprietà di terzi e prospetto su rampa comune di accesso ai box auto; prospetto su rampa comune di accesso ai box auto, prospetto su giardino proprietà di terzi e pianerottolo comune; prospetto su accesso pedonale comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi e prospetto su giardino proprietà di terzi; prospetto su giardino proprietà di terzi.

- del sottotetto: prospetto su giardino proprietà di terzi e proprietà di terzi; prospetto su rampa comune di accesso ai box auto e prospetto su pianerottolo comune; prospetto su pianerottolo comune, proprietà di terzi e prospetto su giardino proprietà di terzi; prospetto su giardino proprietà di terzi.

- del vano di cantina: proprietà di terzi per due lati; corridoio comune; proprietà di terzi.

A.1. Box singolo ad uso autorimessa ubicato al piano interrato al quale si accede dal cancello carrai posto su Via Guglielmo Marconi (catastalmente al civico n. 3), indr dalla rampa e corsello box comuni.

Identificata in Catasto come segue:

Intestazione:

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [].

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [].

Descrizione:

Foglio 4, Mappale 659, Sub 21, Via Guglielmo Marconi n. 3, piano S1, Categoria C/6, classe 4, consistenza 15 m², superficie catastale totale 15 m², rendita catastale € 46,48.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 09/11/1993 in atti dal 20/07/1998 FIN.98 (n. 7160.1/1993);

Costituzione del 09/11/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 7160.1/1993).

Coerenze del box ad uso autorimessa da nord in senso orario:

proprietà di terzi; corsello box comune; proprietà di terzi; terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area semicentrale a Nord-Ovest rispetto al centro storico del Comune di appartenenza, caratterizzata da un tessuto urbano di recente formazione, a prevalente destinazione residenziale con presenza di terziario, attività commerciali e attività agricole.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalente destinazione residenziale con presenza di terziario, attività commerciali e attività agricole.

Servizi offerti dalla zona: supermercati (comuni limitrofi), cinema (comuni limitrofi), farmacie (sufficiente), negozi al dettaglio (buono), scuola d'infanzia (sufficiente), scuola secondaria di primo grado (sufficiente), scuola primaria (buono), ospedali (comuni limitrofi), polizia locale (buono), carabinieri (comuni limitrofi), spazi verdi e piste ciclabili "Parco di Via Roma a Masate" (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): bus locale "LINEE AUTOBUS NET".

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso al compendio immobiliare pignorato è avvenuto in data 14/05/2018, grazie all'intervento ed in presenza del Custode Giudiziario, Dott. Giacomo De Grassi.

Al momento del sopra citato accesso, l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutata Signora [] con i suoi due figli entrambi minorenni.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'unità immobiliare in parola, non risultano contratti regolarmente registrati in data antecedente alla notifica del pignoramento; pertanto, ai fini della presente stima, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « libera ».

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**, salvo quanto è stato stabilito dalla Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni (allegato **doc. 2**), stipulata tra il Comune di Basiano e i signori [redacted] [redacted] (precedenti proprietari dei terreni oggetto della Convenzione) in data 19/01/1991, n. 82271 di repertorio del Notaio TODISCO Sergio, registrata a Milano in data 07/02/1991 al n. 3861/2 e trascritta a Milano 2 in data 19/02/1991 ai nn. 16961/13408.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nr. 134721/31826,

a favore di

- UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., con sede in Milano (MI), Codice fiscale 05140920017, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- [redacted], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
- [redacted], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

per la complessiva somma di euro 441.450,00, di cui euro 294.300,00 per capitale, concessa in forza dell'atto di mutuo in data 18/10/2010 a rogito Notaio DE ROSA Giuseppe di Milano (MI) repertorio n. 23303/17201.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: atto di pignoramento notificato in data 16/10/2017 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 04/12/2017 ai nn. 145998/94004,

a favore di

- UNICREDIT SPA, con sede in Roma (RM), Codice fiscale 00348170101, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- [redacted], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

[] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2
il pignoramento immobiliare è stato richiesto per il pagamento della somma di
"euro 289.524,09 oltre accessori".

4.2.3. Altre iscrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Nel titolo di provenienza (allegato **doc. 3**) la parte allora venditrice ha dichiarato:

"A) che il fabbricato di cui è parte quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di regolare Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Basiano in data 12 dicembre 1991, n. 53/91 e successive varianti in data 26 maggio 1993 n. 47/92 e in data 7 ottobre 1993 n. 15/93 con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 18 dicembre 1996;

B) che l'immobile in contratto non è oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art. 41, Legge N. 47/1985;

C) che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla legge 662/1996 e successive modifiche ed integrazioni;

D) che l'immobile in oggetto non ha subito modifiche suscettibili di preventivi provvedimenti autorizzativi".

Dall'indagine effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Basiano, con riferimento alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari staggite, è emerso che il predetto Comune ha rilasciato al signor [], amministratore unico della Soc. Immobiliare EDITALIA S.r.l., (i) in data 12/12/1991 Concessione Edilizia N. 53/91 (allegato **doc. 4**) per la realizzazione di "un edificio di n. 2 piani fuori terra ad uso abitazione"; (ii) in data 26/05/1993 Concessione Edilizia N. 47/92 (allegato **doc. 5**) relativa alla variante in corso d'opera alla C. Ed. N. 53/91; (iii) in data 07/10/1993 Concessione Edilizia N. 15/93 (allegato **doc. 6**) per la realizzazione di "Apertura sottotetto senza permanenza di persone"; (iv) in data 18/12/1996 Dichiarazione di Abitabilità di Edificio (allegato **doc. 7**) relativa alla costruzione delle abitazioni di cui alle pratiche edilizie nn. 53/91, 47/92 e 15/93.

Si precisa che lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, rilevato in sede di sopralluogo, non risulta conforme al progetto autorizzato dal Comune di Basiano (allegato **doc. 8** e **doc. 9**); più precisamente - rispetto agli elaborati grafici di progetto approvati - nell'unità immobiliare oggi oggetto di apprensione esecutiva lo scrivente ha rilevato quanto segue:

(i) è stata installata internamente all'unità immobiliare una scala chiocciola di collegamento tra l'appartamento e il sottotetto non abitabile;

(ii) non è stato realizzato l'antibagno nel servizio igienico dell'appartamento, invero previsto nel progetto;

(iii) è stata rimossa nell'appartamento, la porta di accesso al disimpegno che, in assenza dell'antibagno, deve fungere da zona filtro tra il servizio igienico e gli altri locali con permanenza di persone;

(iv) è stato realizzato nel sottotetto non abitabile un secondo servizio igienico;

(v) è stato realizzato nel sottotetto non abitabile un nuovo lucernario posto all'interno del locale adibito a servizio igienico.

Si veda a tal proposito lo schema planimetrico dello scrivente esperto, allegato **doc. 11** e **doc. 12**.

Inoltre, rispetto al progetto autorizzato, nel sottotetto non abitabile risultano essere state completate tutte le opere di finitura (intonaci, coloriture, pavimenti, rivestimenti, ecc.) e risulta essere stato predisposto l'impianto di riscaldamento.

Si precisa che dai colloqui intercorsi con il Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Basiano, [], è emerso che al fine di sanare le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e quello di progetto, nonché sanare le opere di completamento apportate nel sottotetto (le quali, di fatto, hanno modificato lo stesso da sottotetto non abitabile e senza permanenza di persone a sottotetto utilizzabile e non abitabile), sarà necessario presentare, a firma di un tecnico abilitato, una domanda di sanatoria (Permesso di costruire in sanatoria) e corrispondere al Comune di Basiano gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) vigenti, nonché determinare il fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità previste dal Piano di Governo del Territorio approvato dal suddetto Comune.

Vieppiù, al fine di regolarizzare la difformità relativa alla porta di accesso al disimpegno che funge da zona filtro (in luogo dell'antibagno) tra il servizio igienico e gli altri locali con permanenza di persone, si dovrà procedere ripristinando, con una spesa modica, la porta a battente rimossa.

In conclusione, i costi relativi al ripristino della porta a battente rimossa si possono indicativamente stimare in euro 150,00; mentre, i costi connessi alla sanatoria possono essere indicativamente stimati come segue:

A) ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:

- OO. UU. PRIMARIA €/mc 11,98 * (SLP mq 97,00 * altezza virtuale ml 3,00) = euro 3.486,18;

- OO. UU. SECONDARIA €/mc 21,30 * (SLP mq 97,00 * altezza virtuale ml 3,00) = euro 6.198,30.

B) DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO INDOTTO (sottotetto utilizzabile e non abitabile), utilizzando i parametri di mc 150,00 per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico pari a mq 30,00 per ogni "nuovo" abitante insediabile:

- volume virtuale = SLP mq 97,00 * altezza virtuale ml 3,00 = mc 291,00 < mc 300 (un solo abitante);

- €/mq 55,00 * mq 30,00 = euro 1.650,00.

Quindi,

sig. [] e Sig.ra []

- OO. UU. PRIMARIA = euro 3.486,18 +
- OO. UU. SECONDARIA = euro 6.198,30 +
- FABBISOGNO INDOTTO = euro 1.650,00 =

Totale euro 11.334,48

Si segnala che il calcolo dei predetti costi (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinazione del fabbisogno indotto), da indicarsi nella pratica di sanatoria, sarà oggetto di verifica e, se necessario, rettifica/integrazione da parte dell'Ufficio preposto del Comune, successivamente alla presentazione della pratica.

Si segnala, infine, che in aggiunta ai suddetti costi, dovranno essere considerati gli oneri professionali di un eventuale tecnico incaricato per la presentazione della sanatoria.

In alternativa alla suddetta sanatoria, è possibile procedere alla regolamentazione edilizia ripristinando lo stato di fatto come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Basiano (cfr. allegato **doc. 8 e doc. 9**).

Il suddetto ripristino richiederà, comunque, oltre ai costi per i necessari interventi edilizi, anche di demolizione, la presentazione di una pratica edilizia, a firma di un tecnico abilitato, per il collaudo delle opere in cemento armato relative alla formazione del solaio di chiusura tra i due piani e alla formazione del tetto di chiusura del lucernario, creato nel sottotetto, posto all'interno del locale adibito a servizio igienico.

Secondo l'esperienza dello scrivente esperto, i costi connessi al ripristino dello stato di fatto sopra descritti, risulterebbero notevolmente superiori ai costi connessi alla sanatoria e tale è il motivo per il quale, quest'ultima, è l'ipotesi presa in considerazione nella stima di cui al presente elaborato peritale.

4.3.2. Conformità catastale: la scheda catastale dell'appartamento con sottotetto e vano di cantina (allegato **doc. 13**) non è conforme allo stato di fatto dei luoghi. Si fa rilevare, infatti, che nello stato di fatto (i) nel servizio igienico dell'appartamento non risulta realizzato l'antibagno, (ii) nel sottotetto non abitabile risulta essere stato realizzato un secondo servizio igienico e (iii) risulta installata una scala interna a chiocciola di collegamento tra l'appartamento e il sottotetto.

Inoltre, nella scheda catastale risultano alcune imprecisioni grafiche, tra cui la posizione dell'ingresso all'appartamento.

Al fine di regolarizzare la situazione catastale, sarà necessario presentare una planimetria aggiornata tramite procedura DOCFA. Il relativo costo ammonta a euro 50,00 per diritti catastali, oltre all'onorario del tecnico incaricato.

Viceversa, nel caso in cui si voglia ripristinare l'appartamento e il sottotetto come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Basiano, ai fini della regolarità catastale, sarà necessario presentare una planimetria per una migliore rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, tramite procedura DOCFA, al fine di rappresentare graficamente la posizione corretta dell'ingresso all'appartamento. Il relativo costo ammonta a euro 50,00 per diritti catastali, oltre all'onorario del tecnico incaricato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare:	- € 1.100,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	- nessuna
Spese straordinarie manutenzione facciata, balconi e tetto:	- nessuna
Spese complessive condominiali scadute ed insolute al 13/10/2018:	- € 394,93
Cause in corso:	- nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[] (come risulta dal certificato di residenza storico e dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesti dall'esperto all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Basiano, allegato **doc. 14**) e [] (come risulta dal certificato di residenza storico e dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesti dall'esperto all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Basiano, allegato **doc. 15**), per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni (cfr. allegato **doc. 3**), proprietari dal 18/10/2010 a tutto il 12/10/2018 (data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto a carico degli esecutati, allegato **doc. 16**), per acquisto dal signor [], in forza di atto di vendita (allegato **doc. 3**) a rogito del Notaio DE ROSA Giuseppe di Milano (MI) in data 18/10/2010 n. 23302/17200 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134720/79899.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

risultanti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti e dal succitato atto di vendita a rogito del Notaio DE ROSA Giuseppe di Milano (MI) del 18/10/2010 n. 23302/17200 di repertorio:

6.2.1. Al signor [], proprietario dal 12/07/2005 al 18/10/2010, quanto in oggetto pervenne per acquisto dal signor [], in forza di scrittura privata in autentica del Notaio PICCIOLÒ Santa di Milano (MI) in data 12/07/2005 n. 42197/13274 di repertorio, registrato a Milano 1 - atti privati - in data 25/07/2005 al n. 10925 S1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 25/07/2005 ai nn. 114501/58963.

6.2.2. Al signor [], proprietario dal 09/02/1994 al 12/07/2005, quanto in oggetto pervenne per acquisto dalla società IMMOBILIARE EDITALIA S.R.L., con sede in Milano (MI), in forza di atto di vendita a rogito Notaio D'ALONZO Silvia di Cernusco sul Naviglio (MI) in data 09/02/1994 n. 101594 di repertorio, registrato a Milano in data 23/02/1994 al n. 4762 S2V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 09/03/1994 ai nn. 18434/12740.

6.2.3. Alla società IMMOBILIARE EDITALIA S.R.L. quanto in oggetto pervenne per costruzione con mezzi propri su area acquistata dalla signora [] (proprietaria ultraventerale in forza di giusti titoli) con atto a

Sig. [] e Sig.ra []

rogito Notaio TODISCO Sergio di Milano (MI) in data 21/10/1991 n. 88847 di repertorio, registrato a Milano in data 07/11/1991 al n. 23889 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 29/11/1991 ai nn. 91059/66366.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, stipulata tra il Comune di Basiano e i signori []
[] (precedenti proprietari dei terreni oggetto della Convenzione) in data 19/01/1991 n. 82271 di repertorio, registrata a Milano in data 07/02/1991 al n. 3861/2 e trascritta a Milano 2 in data 19 febbraio 1991 ai nn. 16901/13408 (allegato **doc. 2**).
- 7.2. Concessione Edilizia N. 53/91 del 12/12/1991 per la realizzazione di "un edificio di n. 2 piani fuori terra ad uso abitazione", rilasciata dal Comune di Basiano al signor [], amministratore unico della Soc. Immobiliare EDITALIA S.r.l. (allegato **doc. 4**).
- 7.3. Concessione Edilizia N. 47/92 del 26/05/1993 relativa alla variante in corso d'opera alla C. Ed. N. 53/91, rilasciata dal Comune di Basiano al signor [], amministratore unico della Soc. Immobiliare EDITALIA S.r.l. (allegato **doc. 5**).
- 7.4. Concessione Edilizia N. 15/93 del 07/10/1993 per la realizzazione di "Apertura sottotetto senza permanenza di persone", rilasciata dal Comune di Basiano al signor [], amministratore unico della Soc. Immobiliare EDITALIA S.r.l. (allegato **doc. 6**).
- 7.5. Dichiarazione di Abitabilità di Edificio del 18/12/1996 relativa alla costruzione delle abitazioni di cui alle pratiche edilizie nn. 53/91, 47/92 e 15/93, rilasciata dal Comune di Basiano al signor [], amministratore unico della Soc. Immobiliare EDITALIA S.r.l. (allegato **doc. 7**).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Comune di Basiano (MI), Via Guglielmo Marconi al civico n. 3 e precisamente:

appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo con **sottotetto non abitabile** (catastalmente piano secondo) del Condominio denominato "MARCONI 3/5", al quale si accede tramite l'accesso pedonale comune posto al civico 3 di Via Guglielmo Marconi; costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico, ripostiglio e ampio terrazzo, oltre al sottotetto, quest'ultimo collegato tramite scala a chiocciola interna all'appartamento e dotato di un servizio igienico.

All'appartamento è annesso un vano di cantina situato al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 98,00**.

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione:

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [].

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [].

Descrizione:

Foglio 4, Mappale 659, Sub 6, Via Guglielmo Marconi n. 3, piano 1-2-S1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale totale 134 m², totale escluse aree scoperte 125 m², rendita catastale € 415,75.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 09/11/1993 in atti dal 20/07/1998 FIN.98 (n. 7160.1/1993);

Costituzione del 09/11/1993 in atti dal 05/05/1994 (n. 7160.1/1993).

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: prospetto su giardino proprietà di terzi, proprietà di terzi e prospetto su rampa comune di accesso ai box auto; prospetto su rampa comune di accesso ai box auto, prospetto su giardino proprietà di terzi e pianerottolo comune; prospetto su accesso pedonale comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi e prospetto su giardino proprietà di terzi; prospetto su giardino proprietà di terzi.

- del sottotetto: prospetto su giardino proprietà di terzi e proprietà di terzi; prospetto su rampa comune di accesso ai box auto e prospetto su pianerottolo comune; prospetto su pianerottolo comune, proprietà di terzi e prospetto su giardino proprietà di terzi; prospetto su giardino proprietà di terzi.

- del vano di cantina: proprietà di terzi per due lati; corridoio comune; proprietà di terzi.

Nel suo complesso l'appartamento con sottotetto non abitabile si presenta senz'altro in buone condizioni, sebbene richieda modesti interventi di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento ha un'altezza interna di ml. 2,70; mentre, il sottotetto non abitabile ha un'altezza media interna di circa ml. 1,60.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato, vista la richiesta di abitabilità o agibilità, presentata dalla Soc. Immobiliare Editalia S.r.l., con data di fine lavori del 10/07/1993 (allegato **doc. 17**), si considera ultimata nell'anno 1993.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Appartamento	mq. 98,00	1,00	mq. 98,00	Nord-Ovest e Sud-Est	buone
Terrazzo	circa mq. 41,00	0,35 applicabile fino a mq. 25,00, l'eccedenza al 0,10	mq. 10,35	Sud-Est	buone
Piano Seconda (sottotetto)					
Sottotetto non abitabile	circa mq. 97,00	0,35	mq. 33,95		buone
Piano Interrato					
Cantina	circa mq. 9,00	0,20	mq. 1,80		buone
Totale	mq. 245,00		mq. 144,10		
Totale Sup. Commerciale			mq. 144,10		

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari, sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sino ad uno spessore di cm. 25, sommando al tutto la quota parte del terrazzo e del sottotetto non abitabile, e quella d'uso del vano di cantina (come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni

(struttura): materiale/tipologia: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali

(struttura): materiale/tipologia: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: a struttura mista in laterizio e cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura

(struttura): materiale: in laterizio
prospetti esterni: del tipo a listelli di mattoni a vista e inserti in cemento
condizioni: si segnala che nel sottotetto non abitabile sono presenti delle crepe sia in una parete che in una parte della copertura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura

(struttura e rivestimento):
tipologia: a falde inclinate con tegole in laterizio
condizioni: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: porte a battente in legno tamburato
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

tipologia: ad ante in legno e vetrocamera
condizioni: buone
protezioni esterne: tapparelle in PVC e zanzariere
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni (componente edilizia):

materiale: stuccatura e varie mani di pittura
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne):

materiale: mattoni forati, intonaco e varie mani di pittura
condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

ubicazione: cucina
tipologia: piastrelle di ceramica su quattro lati
condizioni: buone

ubicazione: servizio igienico appartamento
materiale: piastrelle di ceramica su quattro lati
condizioni: buone

ubicazione: servizio igienico sottotetto

Sig. [] e Sig.ra []

materiale: piastrelle di Ceramica su quattro lati
condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti
(componente
edilizia):

ubicazione: appartamento (piano primo)
materiale: piastrelle di Ceramica
condizioni: buone

ubicazione: terrazzo
materiale: piastrelle di Ceramica
condizioni: buone

ubicazione: sottotetto (piano secondo)
materiale: piastrelle di Ceramica
condizioni: buone

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso
(componente
edilizia):

tipologia: portoncino blindato

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna collettiva
(componente
edilizia):

tipologia: centralizzata
condizione: non verificata
certificazioni: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antifurto
(componente
edilizia):

non presente

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano per cucina e caldaia autonoma

condizioni: funzionante

certificazioni: non è stata reperita alcuna documentazione
relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici
di cui al D.M. n. 37/2008

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V fase + neutro

condizioni: funzionante

certificazioni: non è stata reperita alcuna documentazione
relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici
di cui al D.M. n. 37/2008, ad eccezione della dichiarazione di
conformità dell'impianto alla regola d'arte di cui all'art. 9 della
Legge n.46 del 05/03/1990 allegata alla concessione edilizia
(allegato **doc. 18**)

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura
(impianto):

tipologia: separata

fognatura: rete comune

condizioni: non ispezionata

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto):

alimentazione: cucina e apparecchi sanitari

condizioni: funzionante

certificazioni: non è stata reperita alcuna documentazione
relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici
di cui al D.M. n. 37/2008, ad eccezione della dichiarazione di

Sig. [] e Sig.ra []

conformità dell'impianto alla regola d'arte di cui all'art. 18 della Legge n. 46 del 05/03/1990 allegata alla concessione edilizia (allegato **doc. 19**)

servizio igienico appartamento (piano primo): dotato di lavabo, wc, bidet e vasca

servizio igienico sottotetto non abitabile (piano secondo): dotato di lavabo, bidet, wc e doccia

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico/ACS
(impianto):

tipologia: caldaia murale a gas marca BERETTA mod. MYNUTE J 28 CSI

corpi scaldanti: in ghisa (appartamento) e in alluminio (sottotetto non abitabile)

condizioni: non verificate

certificazioni: libretto d'impianto di climatizzazione (allegato **doc. 20**) e della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte di cui all'art. 18 della Legge n. 46 del 05/03/1990 allegata alla concessione edilizia (cfr. allegato **doc. 19**)

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento
(impianto):

non presente

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna unità
immobiliare
(componente
edilizia):

tipologia: scala a chiocciola quadrata

condizioni: buone

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala
condominiale
(componente
edilizia):

tipologia: scala dritta a due rampe con pianerottolo intermedio

condizioni: buone

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore
condominiale
(impianto):

non presente

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione
Energetica (ACE):

Attestato di Certificazione Energetica già esistente Codice Identificativo 15014 - 000044 / 10 registrato in data 25/09/2010 (allegato **doc. 3**).

Accessori:

A.1. Box singolo ad uso autorimessa ubicato al piano interrato al quale si accede dal cancello carraio posto su Via Guglielmo Marconi (catastalmente al civico n. 3), indi dalla rampa e corsello box comuni.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con []

[] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con []

Descrizione:

Foglio 4, Mappale 659, Sub 21, Via Guglielmo Marconi n. 3, piano S1, Categoria C/6, classe 4, consistenza 15 m², superficie catastale totale 15 m², rendita catastale € 46,48.

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variatione del 09/11/1993 in atti dal 20/07/1998 FIN.98 (n. 7160.1/1993);

Costituzione del 09/11/1993 in atti del 05/05/1994 (n. 7160.1/1993).

Coerenze del box ad uso autorimessa da nord in senso orario:

proprietà di terzi; corsello box comune; proprietà di terzi; terrapieno.

Il box singolo ad uso autorimessa sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 17,00 ed ha un'altezza interna di circa ml. 2,50.

Caratteristiche descrittive

Pavimenti

(componente edilizia): pavimentazione in battuto di cemento.

Portone di ingresso

(componente edilizia): tipologia: basculante con griglia di aerazione
materiale: lamiera verniciata
Si riferisce *limitatamente* a: corpo unico.

Cancello carraio

condominiale: automatizzato
Si riferisce *limitatamente* a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

**8.1. Determinazione del valore di mercato dell'immobile
criteri di valutazione e procedimento applicato**

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del potenziale valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

La Banca d'Italia (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) definisce il valore di mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"Importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto

che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Criterio di valutazione adottato

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e le varie possibilità di confronto, il valore di mercato come sopra definito è stato determinato utilizzando il "metodo del confronto di mercato", criterio di valutazione sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato, i cui prezzi sono noti.

Determinazione del valore finale di stima

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie

di mercato in zona, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato a un valore medio di mercato da €/mq. 1.185,00 a 1.452,00 e quindi alla stima dell'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico, ripostiglio, ampio terrazzo e sottotetto non abitabile, ubicato al piano secondo, quest'ultimo collegato tramite scala a chiocciola interna all'appartamento e dotato di un servizio igienico, oltre l'annesso vano di cantina al piano interrato, compreso "tutti i vincoli, pesi ed oneri, servitù attive e passive di cui fosse gravato, e con i diritti e gli obblighi di natura condominiale" e i "vincoli di cui alla convenzione urbanistica citati nell'atto in data 19 gennaio 1991 n. 82271 di repertorio notaio Sergio Todisco, registrata a Milano in data 7 febbraio 1991 al n. 3861/2 e trascritto a Milano 2^ in data 19 febbraio 1991 ai nn. 16901/13408", pari (144,10 * 1.318,50), arrotondato, a euro 190.000,00.

8.2. Fonti di informazioni

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni attinte dal mercato immobiliare e sulla sctora delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsino net S.r.l.;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con terrazzo, sottotetto non abitabile e vano di cantina	mq. 144,10	€ 190.000,00
A.1.	Box singolo ad uso autorimessa	1 corpo	€ 16.000,00
			Euro 206.000,00 (duecentoseimila/00)

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "ottobre 2018", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

Sig. [] e Sig.ra []

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore vendale nella misura del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

- € 10.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- € 11.334,48 (cfr. punto 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale)

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

- nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:

- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973:

tassa ipotecaria € 35,00

- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (pignoramento), i costi attualmente sono:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di Bollo € 59,00

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 350,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria.

Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento con cantina e il box singolo ad uso autorimessa possono essere trasferiti separatamente.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova [€ 206.000,00 - (€ 10.300,00 + € 11.334,48)]:

- euro **184.365,52**

Terminato di scrivere
in Trezzano sul Naviglio (MI), 18 ottobre 2018.

L'esperto designato dal G.E.
(geometra Filippo Galli)

Allegati

- doc. 1 quesito;
- doc. 2 Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni n. 82271 del 19/01/1991;
- doc. 3 copia dell'atto di acquisto dei beni pignorati con planimetrie catastali e attestato di certificazione energetica (ACE);
- doc. 4 Concessione Edilizia N. 53/91 del 12/12/1991;
- doc. 5 Concessione Edilizia N. 47/92 del 26/05/1993;
- doc. 6 Concessione Edilizia N. 15/93 del 07/10/1993;
- doc. 7 Dichiarazione di Abitabilità di Edificio del 18/12/1996;
- doc. 8 progetto autorizzato dal Comune di Basiano (pianta piano primo);
- doc. 9 progetto autorizzato dal Comune di Basiano (pianta piano sottotetto);
- doc. 10 progetto autorizzato dal Comune di Basiano (pianta piano box e cantine);
- doc. 11 schema planimetrico dello scrivente esperto (pianta piano primo);
- doc. 12 schema planimetrico dello scrivente esperto (pianta piano sottotetto);
- doc. 13 visure e planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa;
- doc. 14 certificato di residenza storico e certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato;
- doc. 15 certificato di residenza storico e certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutata;
- doc. 16 ispezioni ipotecarie (nominativa e per immobile);
- doc. 17 Richiesta di Abitabilità o Agibilità del 10/07/1993;
- doc. 18 Dichiarazione di conformità dell'Impianto alla regola dell'arte impianto elettrico;
- doc. 19 Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte di impianto idrosanitario e di riscaldamento;
- doc. 20 Libretto d'impianto di climatizzazione (invernale);
- doc. 21 Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- doc. 22 elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti;
- doc. 23 descrizione dei beni con dati catastali e coerenze;
- doc. 24 fotografie esterne ed interne delle unità immobiliari;
- doc. 25 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione al creditore procedente e ai debitori esecutati.

Esecuzione Forzata R.G.E. n. 2440/2017

UNICREDIT S.p.A.
e per essa doBank S.p.A.
contro

Sig. [] e Sig.ra []

Il presente rapporto è costituito da 18 pagine, oltre la presente, più gli allegati sopra elencati.

Terminato di scrivere
in Trezzano sul Naviglio (MI), 18 ottobre 2018.

L'esperto designato dal G.E.
(geometra Filippo Galli)