

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Redatta nel “Procedimento d’esecuzione Immobiliare”

R.G.E. 1194/2011

Esecuzione promossa da UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.,
con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n° 1, P. IVA 02659940239,
rappresentata e difesa dell’avv.

Contro:

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziale è stata richiesta alla sottoscritta per riferire in ordine al seguente quesito:

“PROVVEDA” l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c, segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/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 invio al debitore ed 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, superficie, usufrutto); indichi 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 se gli setti siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, **anche recandosi presso i competenti uffici**, 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 ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 ed 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 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo 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. Ministero sviluppo economico del 22/01/08 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.

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;

d) in unico foglio indichi:

- dati catastali e breve descrizione dell'immobile;
- valore del bene libero/occupato e lo stato di possesso di fatto.

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 ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

***ALLEGHI** all'originale della perizia 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.*

PREMESSA

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Ferrari con suo provvedimento datato 26 marzo 2013, nominava Esperto d'Ufficio il sottoscritto Arch. Annalisa Carli, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Milano al n. 12037 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n. 11757,
, conferendogli incarico di riferire in ordine al sopra citato quesito.

In data 19 aprile 2013 alle ore 9.45 comparivo avanti all'Illustrissimo Sig. Giudice per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento, con il conseguente esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

In data 21 giugno 2013 ho presentato istanza all'Illustrissimo signor giudice per il mancato accesso alle unità immobiliari con la richiesta della nomina del Custode.

In assenza di alcuni documenti ho provveduto a richiedere all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati copie delle planimetrie catastali e all'Ufficio Tecnico Comunale di Buccinasco (MI) copia delle Licenze Edilizie e del Certificato di Abitabilità riferite alle costruzioni dei fabbricati di Via per Rovido n° 2 e Via Antonio Meucci n.° 30/32.

1. OPERAZIONI D'ACCERTAMENTO

A causa dell'impossibilità di accedere all'unità immobiliare, in data 21 giugno 2013, ho inoltrato, all'Illustrissimo Sig. Giudice istanza di nomina del Custode, al fine di ottenere il libero accesso.

In data 30 settembre 2013 dalle ore 09.45 alla presenza del Custode Sig. Loparco della società SIVAG S.p.A. e dei proprietari Signori

visionavo le unità immobiliari site in

Buccinasco, più precisamente in Via per Rovido n° 2 e in Via Antonio Meucci n.° 30/32 per identificarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto dell'esecuzione nonché constatarne lo stato occupativo.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Trattasi di tre unità immobiliari site nel Comune di Buccinasco (MI), due nel compendio con accesso da via per Rovido n° 2 e una nel compendio con accesso da Via Antonio Meucci n. 30/32.

I fabbricati di via per Rovido n. 2 sono composti da una villetta monofamiliare in stile inglese, su tre piani con giardino privato, e un box ad uso autorimessa. Gli immobili sono ubicati all'interno del complesso residenziale "la Viscontina", composto da più tipologie di edifici indipendenti che si sviluppano in parte su due piani fuori terra e in parte su tre. Il complesso è ben distribuito: caratterizzato da strade interne ad uso privato e numerose zone a verde di carattere condominiale ed esclusivo. L'ingresso principale e secondario, dotato di due passi carrai e pedonali, è da via per Rovido, strada che si sviluppa lungo gran parte del perimetro del villaggio. Il complesso è dotato di portineria.

Il fabbricato di Via Antonio Meucci n. 30/32 si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'area cortilizia di circa 1500 mq ad uso esclusivo. L'immobile è ubicato nella zona industriale del comune di Buccinasco sul confine con il comune di Assago e adiacente alla tangenziale Ovest di Milano.

I beni oggetto del pignoramento sono così costituiti e identificati:

Unità immobiliari site in Buccinasco, Via per Rovido n. 2

- villetta monofamiliare composta da soggiorno, cucina abitabile, e bagno al piano terreno, tre stanze e due bagni con annesso solaio al piano primo. Cantina al piano seminterrato e porzione di giardino al piano terra.
- box ad uso autorimessa sito al piano terra.

DATI CATASTALI

L'appartamento, il vano cantina e il box ad uso autorimessa sono censiti all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati di Buccinasco (MI) nel predetto Comune come segue:

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 – Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

Osservazioni: nella visura catastale la via d'ubicazione delle unità immobiliari è via per Rovido n°2, mentre nell'atto di provenienza è via Cadorna n°2/30.

COERENZE APPARTAMENTO E BOX a corpo da nord in senso orario

Proprietà ai mappali 235 e 13, corpo di fabbrica al mappale 190, strada interna al mappale 12, unità n° 29.

Unità immobiliare sita in Buccinasco, Via Antonio Meucci n. 30/32

- *Proprietà superficaria del complesso edilizio ad uso laboratorio e uffici composto da due piani fuori terra con area di cortile di circa 1500 mq.*

DATI CATASTALI

Il laboratorio e gli uffici sono censiti all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati di Buccinasco (MI) nel predetto Comune come segue:

- Fg. 16 – Mapp. 397 – Via Antonio Meucci n. 30/32 – P. T e 1 – Cat. D/8 – R.C. € 6964,00;

COERENZE LABORATORIO E UFFICI da nord in senso orario

Via Antonio Meucci, unità immobiliare al mappale 400, via Canizzaro e via Resistenza.

ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE N° 40606/23438 del 12 aprile 2011

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 494.903,91 oltre interessi e spese.

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Milano in data 9 marzo 2011 rep. 3986.

A favore: UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Roma, C.F. 00348170101,
Relativo all'unità negoziale n. 1: per il diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/1

Relativo all'unità negoziale n. 2: per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro:

,
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà superficaria per la quota 1/1.

relativamente all'unità negoziale n. 2
per il diritto di Proprietà per la quota 1/2.

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di
Proprietà per la quota 1/2.

Beni:

Unità negoziale n. 1

- Fg. 16 – Mapp. 397 – Via Antonio Meucci n. 30/32 – P. T e 1 – Cat. D/8
– R.C. € 6964,00;

Unità negoziale n. 2

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 – Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

Non esistono acquisti “mortis causa” non trascritti.

ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari site in Buccinasco, via per Rovido n. 2 sono pervenute in piena proprietà ai

dell'atto di compravendita a rogito Notaio

Milano il 13 marzo 2002 rep. 20375/3174, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 26 marzo 2002 al n° 1441 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 15 marzo 2002 ai n. 32936/20031.

L'unità immobiliare sita in Buccinasco, via Antonio Meucci n. 30/32 è pervenuta in proprietà superficaria alla ditta _____ in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio di Milano il 12 settembre 2002 rep. 266936/32850, registrato a Milano ufficio Atti Privati in data 19 febbraio 2002 n° 1156 serie 2, trascritto a Milano 2 il 16 settembre 2002 ai n. 111341/64853.

3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione peritale sono dislocati in Comune di Buccinasco (MI) nei fabbricati siti di via per Rovido civ. 2, e in via Antonio Meucci civ. 30/32.

I fabbricati di via per Rovido civ. 2, costituiti da una villa monofamiliare e box ad uso autorimessa, sono ubicati all'interno di un complesso residenziale denominato "LA VISCONTINA" composto dai seguenti fabbricati: il corpo "A" da 14 ville a schiera oltre ai locali destinati a portineria e abitazione del custode; il corpo "E" da una palazzina, che si sviluppa su tre piani fuori terra, di sei unità immobiliari, 38 ville divise tra unifamiliari, bifamiliari e a schiera e da 23 box esterni. Il complesso completamente recintato comprende anche una strada di distribuzione interna per l'accesso alle abitazioni e spazi verdi comuni ed esclusivi.

In particolare l'immobile oggetto di perizia si sviluppa su tre piani ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, e bagno al piano terreno, tre stanze e due bagni con annesso solaio al piano primo, cantina al piano seminterrato ed area circostante ad uso giardino.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è da considerarsi buono.

Il fabbricato di Via Antonio Meucci n. 30/32, si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito da due blocchi di edifici:

Un blocco laboratorio-capannone composto da: zona di produzione, servizi igienici, reception, due uffici e un soppalco:

Blocco palazzina composta da: quattro uffici e servizi igienici al piano terra, cinque uffici e servizi igienici al piano primo.

L'immobile è circoscritto da un area di circa 1500 mq.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è da considerarsi discreto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I compendi immobiliari oggetto di perizia sono inseriti in una zona periferica del Comune di Buccinasco, caratterizzata prevalentemente da insediamenti residenziale di tipo civile di recente costruzione, da ampi spazi verdi e da aree industriali.

La zona risulta essere completamente urbanizzata, ma scarsamente dotata di servizi primari e secondari posti nelle immediate vicinanze. I negozi per la vendita di beni di prima necessità sono situati a circa 2 km.

I collegamenti con i comuni limitrofi sono consentiti dal vicino svincolo della tangenziale Ovest e dalla Strada Statale SS494 Vigevanese asse di principale importanza per i collegamenti con il capoluogo lombardo. La zona presenta una buona *viabilità ordinaria* ed è asservita dai mezzi pubblici di trasporto urbano di superficie, che permettono il collegamento con la stazione della Metropolitana fermata Assago.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI FABBRICATI

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA PER ROVIDO N.2.

La villa e il box ad uso autorimessa sono compresi in un complesso residenziale edificato nel 1989 le cui caratteristiche costruttive sono definite come segue:

Struttura portante: travi e pilastri in c.a., divisori interni in laterizio;

Tamponamenti esterni: i prospetti sono finiti in intonaco tinteggiato di colore chiaro.

Copertura: a falde con manto in cotto;

Serramenti esterni: portoncini d'ingresso all'unità immobiliare in legno con chiusura blindata. Infissi in legno con vetrocamera allo stile inglese; zanzariere, avvolgibili in p.v.c. a comando elettrico e persiane in legno a battente, soglie e davanzali in marmo;

Corpo scale: la scala interna di collegamento ai piani si sviluppa su una struttura portante in c.a. ed è rivestita in legno con parapetti in ferro. Le pareti del vano scala sono finite in intonaco e tinteggiate.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono definite come segue:

APPARTAMENTO piani terra, primo e sottotetto.

Pavimenti interni: parquet essenza Iroko in tutti i locali ad eccezione dei bagni che sono in ceramica;

Rivestimento pareti: zona piano lavoro della cucina rivestito in ceramica, bagno al piano terra rivestito in mosaico, bagni al piano primo con pareti rivestite in ceramica fino ad H. 2,20 m circa. Pareti dei restanti locali finite in intonaco a gesso e tinteggiate;

Serramenti interni: porte interne in legno laccate di colore bianco;

Impianti:

- Impianto elettrico, videocitofonico, TV e di video sorveglianza;
- Impianto idrico-sanitario: con sanitari e rubinetterie di tipo normale;
- Impianto di riscaldamento: autonomo erogato con elementi radianti in ghisa.

La zona giorno è dotata di camino in muratura e il servizio igienico al piano primo adiacente alla camera è dotato di vasca-doccia idromassaggio.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è da considerarsi buono.

CANTINA - TAVERNA al piano interrato

Pavimenti interni: gres porcellanato nel locale ad uso cucina, ceramica nel locale lavanderia;

Rivestimento pareti: ceramica nel locale ad uso cucina solo nella zona del piano lavoro. Pareti dei restanti locali finite in intonaco a civile e tinteggiate;

Serramenti interni: porte interne in legno a battente di colore bianco;

Impianti:

- Impianto elettrico, citofonico, TV e di video sorveglianza;
- Impianto di riscaldamento: autonomo erogato con elementi radianti in ghisa collegato all'appartamento.

Il locale adibito a cucina è dotato di camino in muratura e forno pizza funzionante.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione della cantina/taverna è da considerarsi buono.

BOX al piano terra

Al box ad uso autorimessa si accede da un cancello carrabile a comando elettrico attraverso una rampa pavimentata in pietra. L'unità immobiliare è dotata di basculante in metallo a comando elettrico ed è pavimentata con piastrelle di grès.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA ANTONIO MEUCCI N.30/32

Il laboratorio e gli uffici sono compresi in un fabbricato edificato all'inizio degli anni '90 le cui caratteristiche costruttive sono definite come segue:

Struttura portante: struttura portante prefabbricata in cemento armato;

Tamponamenti esterni: in lastre prefabbricate con finitura esterna in intonaco e in ghiaio lavato.

Copertura: prefabbricata piana impermeabilizzata dotata di finestre a nastro ad ondulux in plexiglas.

Serramenti esterni: portoni d'ingresso al capannone in metallo, porta d'ingresso alla palazzina/uffici annessa al capannone in legno. Si rammenta che le due basculanti in metallo presenti sulle facciate della palazzina sono state murate dall'interno. Precedentemente erano box, ma poi è stato fatto un cambio di destinazione d'uso. Le finestre del capannone sono a nastro in alluminio con vetrocamera. Le finestre della palazzina/uffici sono in legno con vetro camera e avvolgibili in p.v.c., soglie e davanzali in serizzo.

La palazzina/uffici è collegata al capannone da una porta interna in legno.

Corpo scale: nel capannone è presente una scala di collegamento al soppalco a vista con struttura e pedate in ferro. I due piani della palazzina sono collegati da una scala con struttura in c.a. e rivestimento (pedate e alzate) in serizzo). Le pareti del vano scala sono finite in intonaco e tinteggiate.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono definite come segue:

CAPANNONE - LABORATORIO

Pavimenti interni: ceramica nei servizi igienici e pvc nei restanti locali.

Rivestimento pareti: ceramica nei servizi igienici fino ad H. 2,00 m circa, pareti dei restanti locali intonacate e tinteggiate. Le pareti degli uffici e della zona reception sono mobili in pvc e vetro.

Serramenti interni: porte dei servizi igienici a battente in legno di noce tinto tanganka, porte degli uffici a battente in pvc e vetro;

Impianti:

- Impianto elettrico, citofonico, allarme e anti incendio;
- Impianto idrico-sanitario: con sanitari e rubinetterie di tipo normale;
- Impianto di riscaldamento: con caldaia nella zona uffici e con robur ad aria nel capannone/laboratorio;

All'interno del capannone è stato realizzato un soppalco a vista su struttura in ferro e pavimento in assi di legno.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è da considerarsi discreto.

PALAZZINA/UFFICI

Pavimenti interni: ceramica nei servizi igienici e granito nei restanti locali.

Rivestimento pareti: ceramica nei servizi igienici fino ad H. 2,00 m circa, pareti dei restanti locali intonacate e tinteggiate. Le pareti divisorie degli uffici sono in pvc e vetro.

Serramenti interni: porte dei servizi igienici a battente in legno di noce tinto tanganka, porte degli uffici a battente in pvc e vetro;

Impianti:

- Impianto elettrico, videocitofonico e allarme;
- Impianto idrico-sanitario: con sanitari e rubinetterie di tipo normale;

- Impianto di riscaldamento: autonomo erogato con veltincovettori;

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è da considerarsi discreto.

4. STATO DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo ho riscontrato che le unità immobiliari sono così attualmente abitate:

Via per Rovido n. 2 dai Signori

- Via Antonio Meucci n. 30/32 l'immobile risulta attualmente libero;

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare

a far tempo dal 13 marzo 2002 (data di acquisto), e

a far tempo dal 12 settembre 2002 (data di acquisto) abbiano

registrato contratti di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata

ha registrato il seguente contratto d'affitto:

- Contratto di locazione n° 4265 serie 3T, stipulato in data 3 gennaio 2003 e registrato in data 15 dicembre 2006 presso l'Agenzia delle Entrate di

Milano 5; durata del contratto: dal 1 gennaio 2003 al 31 dicembre 2008, corrispettivo annuo € 45.000,00 (vedi documento allegato).

5. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle indagini peritali e dalla conseguente verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 non risultano a carico dei beni dell'esecutato formalità relative a 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 ed altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

A carico degli esecutati rimangono solo gli oneri condominiali successivi all'atto di pignoramento fino alla data odierna per un importo complessivo di € 3.833,52 come da copia allegata.

6. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

• TRASCRIZIONE N° 909/450 del 7 gennaio 2010

Costituzione di fondo patrimoniale notificato dal notaio in Alzano Lombardo (BG) in data 29 dicembre 2009 rep. 147952/38377.

A favore:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

per il diritto di Proprietà per la quota di

1/2;

Contro:

, per il diritto di Proprietà per la

quota di 1/2;

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Beni:

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 –
Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6
– Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N° 102678/25327 del 4
agosto 2010**

Ipoteca Giudiziale per €. 490.000,00 (capitale €. 488.198,94, Interessi € 1.801,06), Atto Giudiziario del Tribunale di Milano (MI) del 15 giugno 2010 rep. 19616.

A favore: UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.A. con sede in Verona (VR) e domicilio ipotecario eletto in Milano, Galleria Unione n. 3C, C.F. 03656170960, relativamente alla unità negoziale 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1.

Relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota 1/1.

Relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Beni:

Unità negoziale n. 1

- Fg. 16 – Mapp. 397 – Via Antonio Meucci n. 30/32 – P. T e 1 – Cat. D/8 – R.C. € 6964,00;

Unità negoziale n. 2

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 – Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N° 159618/37438 del 28 dicembre 2010**

Ipoteca Giudiziale per €. 527.000,00 (capitale €. 504.823,11, Interessi € 15.144,69, Spese 7.032,20), Atto Giudiziario del Tribunale di Milano del 5 dicembre 2010 rep. 40872.

A favore: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia (BS) e domicilio ipotecario eletto in Milano, Viale Regina Margherita n. 16, C.F. 03480180177 relativamente alla unità negoziale 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1.

Relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota 1/1.

, Relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Relativamente alla unità negoziale 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Beni:

Unità negoziale n. 1

- Fg. 16 – Mapp. 397 – Via Antonio Meucci n. 30/32 – P. T e 1 – Cat. D/8 – R.C. € 6964,00;

Unità negoziale n. 2

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 – Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

• **TRASCRIZIONE N° 40606/23438 del 12 aprile 2011**

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 494.903,91 oltre interessi e spese.

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Milano in data 9 marzo 2011 rep. 3986.

A favore: UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Roma, C.F. 00348170101,
Relativo all'unità negoziale n. 1: per il diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/1

Relativo all'unità negoziale n. 2: per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro:

, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficaria per la quota 1/1.

, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/2.

, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/2.

Beni:

Unità negoziale n. 1

- Fg. 16 – Mapp. 397 – Via Antonio Meucci n. 30/32 – P. T e 1 – Cat. D/8
– R.C. € 6964,00;

Unità negoziale n. 2

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 – Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

- **TRASCRIZIONE N° 133182/81566 del 23 novembre 2011**

Domanda giudiziale n° 519 revoca atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Milano in data 26 ottobre 2011 rep. 25410.

Conclusioni – piaccia all’Imm.mo Tribunale adito cos giudicare: nel merito: dichiarare inefficace nei confronti di Unicredit S.p.A. ai sensi dell’Art. 2901 CC la costituzione di fondo patrimoniale effettuata dai signori

mediante l’atto in data 29 dicembre 2009 a
rogito del notaio Nosari Peppino di Bergamo con Rep. 147952 e racc. 38377.

A favore: UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Roma, C.F. 00348170101, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

, per il diritto di Proprietà per la
quota 1/2.

per il diritto di Proprietà per la quota 1/2.

Beni:

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 – Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

• **TRASCRIZIONE N° 81973/55545 del 3 agosto 2012**

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione notificata dal Tribunale di Milano in data 3 luglio 2012 rep. 48089/2012.

A favore: UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Roma, C.F. 00348170101, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

, per il diritto di Proprietà per la quota 1/2.

per il diritto di Proprietà per la quota 1/2.

Beni:

- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 1 – Via per Rovido civ. 2 – P. 1 T e S1 – Cat. A/7 – Cl. 3 – consistenza 9 vani – R.C. € 1092,31;
- Fg. 12 – Mapp. 232 – Sub. 2 – Via per Rovido civ. 2 – P. T – Cat. C/6 – Cl. 2 – consistenza 29 mq – R.C. € 76,38.

6.1 ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Secondo quanto mi è stato riferito presso l’Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1, ritengo di individuare i seguenti costi :

Cancellazione fondo patrimoniale:

TRASCRIZIONE N° 909/450 del 7 gennaio 2010

cod. 649T => €. 168,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale € 262,00

Cancellazione iscrizione Ipotecaria Giudiziale:

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N° 102678/25327 del 4 agosto

2010

cod. 649T => €. 490.000,00 (capitale + interessi + spese) x 0,5% = €.

2450,00 imposta ipotecaria

cod. 649T => €. 2450,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale € 2.544,00

Cancellazione iscrizione Ipotecaria Giudiziale:

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N° 159618/37438 del 28

dicembre 2010

cod. 649T => €. 527.000,00 (capitale + interessi + spese) x 0,5% = €

2635,00 imposta ipotecaria

cod. 649T => €. 2.635,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale € 2.729,00

Cancellazione pignoramento:

TRASCRIZIONE N° 40606/23438 del 12 aprile 2011

cod. 649T => €. 168,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 40,00 tassa ipotecaria

Totale € 267,00

Cancellazione domanda giudiziale:

TRASCRIZIONE N° 133182/81566 del 23 novembre 2011

cod. 649T => €. 168,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale € 262,00

Cancellazione domanda giudiziale:

TRASCRIZIONE N° 81973/55545 del 3 agosto 2012

cod. 649T => €. 168,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale € 262,00

Importo totale di cancellazione corrispondente ad €. 6.326,00.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Unità immobiliari site in Buccinasco, Via per Rovido n. 2

Il fabbricato oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.G.T. vigente del Comune di Buccinasco nella zona identificata come: “ambito residenziale consolidato soggetto a prescrizioni-Bc* (art. 27 NTA PdR)”.

Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data successiva all'1 settembre 1967 in forza del seguente provvedimenti edilizio:

- Concessione Edilizia N. 16/89 prot. 12621 rilasciata dal Comune di Buccinasco il 27 settembre 1989;

- Varianti presentate presso il comune di Buccinasco in data:
 - 4 gennaio 1991 registrata al numero 16/89/V
 - 18 aprile 1991 registrata al numero 16/89/V2
 - 11 ottobre 1991 registrata al numero 57/91
 - 11 ottobre 1991 registrata al numero 16/89/V4
 - 30 settembre 1991 registrata al numero 16/89/V3
 - 10 settembre 1992 registrata al numero 16/89/V3
 - 15 luglio 1992 registrata al numero 16/91/V
 - 30 marzo 1993 registrata al numero 7/93
 - 4 giugno 1993 registrata al numero 30/93
 - 14 luglio 1993 registrata al numero 30/93bis
- Licenza D'Uso rilasciata dal Comune di Buccinasco in data 15 dicembre 1993 al n. prot. 32608/6971.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è stata oggetto di parziale ristrutturazione.

Si è riscontrato, inoltre, che l'unità immobiliare nella sua rappresentazione grafica non è completamente conforme agli strumenti urbanistici catastali (si veda disegno allegato).

Al piano terra si segnalano le seguenti discordanze:

- Il locale indicato nella scheda catastale come cucina è stato trasformato in un tinello, mentre la nuova cucina è stata realizzata a destra rispetto all'ingresso. Il nuovo locale risulta essere indipendente dal soggiorno.

Al piano primo si segnalano le seguenti discordanze:

- La loggia coperta presente sul prospetto d'ingresso presenta due ripostigli ai due lati corti. Uno contenente la caldaia, l'altro svolge la funzione di ripostiglio. Quest'ultimo, situato sul lato nord ha l'accesso direttamente dal balcone e non dalla camera come indicato nella scheda catastale.

Le modifiche descritte soddisfano in ogni caso la normativa del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Buccinasco.

In caso di alienazione dovrà essere regolarizzato lo stato dei luoghi.

L'attuale proprietario dovrà presentare al Comune di Buccinasco un Permesso di Costruire in Sanatoria. L'ammontare dell'oblazione da sostenere per tali interventi sarà quantificabile in € 516,00, oltre alle spese relative alla Pratica Edilizia. Successivamente si dovrà procedere all'aggiornamento delle schede catastali.

Unità immobiliare sita in Buccinasco, Via Antonio Meucci n. 30/32

Il fabbricato oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.G.T. vigente del Comune di Buccinasco nella zona identificata come: "Ambito Misto consolidato - Mc (art. 28 NTA PdR)".

Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data successiva all'1 settembre 1967 in forza del seguente provvedimenti edilizio:

- Concessione Edilizia N. 8/91 prot. 3401 rilasciata dal Comune di Buccinasco il 1 luglio 1991;

- Concessione Edilizia in Sanatoria - Condono Edilizio n. 221/95, prot. 4927/95 - rilasciato dal Comune di Buccinasco il 24 giugno 1996;
- Permesso di Costruire in sanatoria – Condono Edilizio 190/2004 prot. 21813 rilasciato dal Comune di Buccinasco il 26 ottobre 2007;

In merito alla domanda di agibilità si segnala che non è stata rinvenuta negli uffici del comune di Buccinasco.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che sia il capannone che la palazzina nella loro rappresentazione grafica non sono conformi agli strumenti urbanistici comunali e catastali (si veda disegno allegato).

Nel capannone/laboratorio si sono riscontrate le seguenti discordanze:

- All'ingresso è stata realizzata una zona reception con spogliatoi. La parte adiacente ai servizi igienici riservata alla mensa e ad una porzione di ufficio è stata demolita.

Nella palazzina/uffici si sono riscontrate le seguenti discordanze:

- Al piano terra l'ufficio rivolto a sud e adiacente al capannone è stato diviso in due, mentre il tavolato che disimpegnava l'ingresso alla palazzina dall'esterno alla zona reception è stato demolito.

Le modifiche descritte soddisfano in ogni caso la normativa del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Buccinasco.

In caso di alienazione dovrà essere regolarizzato lo stato dei luoghi.

L'attuale proprietario dovrà presentare al Comune di Buccinasco un Permesso di Costruire in Sanatoria. L'ammontare dell'oblazione da sostenere per tali interventi sarà quantificabile in € **516,00**, oltre alle spese relative alla Pratica

Edilizia. Successivamente si dovrà procedere all'aggiornamento delle schede catastali.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla certificazione energetica, di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 36.02.07 n 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008 e successive modifiche (Dgr 8745 del 22/12/2008), si precisa che per tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento **sono state registrate nelle seguenti date:**

- Via per Rovido n. 2 registrata il 10 ottobre 2013 al Codice Identificativo N. 15036 - 000400/13 con EPgl pari a 217,53 (vedi documento allegato);
- Via Antonio Meucci n. 30/32 registrate il 15 ottobre 2013 ai seguenti codici identificativi: Codice Identificativo N. 15036 - 000414/13 EPgl pari a 56,40 e Codice Identificativo N. 15036 - 000413/13 con EPgl pari a 59,78 (vedi documento allegato);

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/08 e successive modifiche, in sede di sopralluogo non sono state reperite le dichiarazioni di conformità/rispondenza riferite agli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

9. VALORE DI MERCATO DEI BENI

Da misure rilevate in loco e verificate grafiche sulle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500 allegate alla presente relazione, sono state riscontrate le seguenti superfici:

Unità immobiliari site in Buccinasco, Via per Rovido n. 2

Appartamento al piano terra e primo: mq 147,83

Cantina-Taverna al piano interrato: mq 44,71

Sottotetto s.p.p.: mq 42,22

Balconi: mq 14,44

Box autorimessa: mq 34,24

Giardino circostante di proprietà esclusiva: mq 333,40

Unità immobiliari site in Buccinasco, Via Antonio Meucci n. 30/32

Laboratorio e uffici al piano terra: mq 397,20

Soppalco: mq 123,94

Corpo palazzina a due piani: mq 229,26

Area circostante di proprietà esclusiva: mq 1462,83

VALORE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

Il valore delle unità immobiliari, soggette ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per “comparazione”, fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

Unità immobiliari site in Buccinasco, Via per Rovido n. 2

Abitazione mq. 147,83_x €/mq. 2.500,00	=	euro 369.575,00
Balcone mq 14,44 x 0,30 x €/mq. 2.500,00	=	euro 10.830,00
Cantina/Taverna mq 44,71_x 0,50 x €/mq. 2.500,00	=	euro 55.887,50

Sottotetto mq 42,22 x 0,50 x €/mq. 2.500,00	=	euro 52.775,00
Giardino mq 333,40 x 0,05 x €/mq. 2.500,00	=	euro 41.675,00
Box autorimessa 34,24 a corpo	=	euro 32.000,00
TOTALE		Euro 562.742,50

Per la determinazione del valore del bene “**occupato**” si ritiene applicare una percentuale negativa del 20 % sull’importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene “occupato” = €. **562.742,50** x - 20 % = **Euro 450.194,00**

Unità immobiliari site in Buccinasco, Via Antonio Meucci n. 30/32

Laboratorio e uffici al PT mq. 397,20 x €/mq. 800,00	=	euro 317.760,00
Soppalco mq 123,94 x 0,50 x €/mq. 800,00	=	euro 49.576,00
Corpo palazzina a due piani: mq 229,26 x €/mq.1000,00	=	euro 229.260,00
Area circostante 1.462,83 x 0,02 x €/mq. 800,00	=	euro 23.405,28
TOTALE		Euro 620.001,28

Per la determinazione del valore del bene “**occupato**” si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull’importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene “occupato” = €. 620.001,28 x - 15 % = **Euro 527.001,08**

Il rammenta che il capannone/uffici è stato costruito in diritto di superficie, non fa quindi parte del libero mercato, ma è regolato da una convenzione che ne determina il prezzo di vendita. Il diritto di superficie è per anni 90 a partire dal 24 aprile 1991, come da convenzione stipulata con il Comune di Buccinasco (vedi atto di provenienza).

Il reale prezzo di vendita relativo al diritto di superficie dovrà essere autorizzato e richiesto al Comune di Buccinasco (vedi foglio allegato).

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che i valori commerciali dei suddetti immobili **considerati liberi** sono i seguenti:

*Unità immobiliari site in Via per Rovido n. 2 : **Euro 562.742,50***

*Unità immobiliari site in Via Antonio Meucci n. 30/32 : **Euro 620.001,28***

Invece in considerazione allo stato **occupativo** avremmo i seguenti valori:

*Unità immobiliari site in Via per Rovido n. 2 : **Euro 450.194,00***

*Unità immobiliari site in Via Antonio Meucci n. 30/32 : **Euro 527.001,08***

Il valore commerciale **TOTALE** delle suddette unità immobiliari considerate libere è di **Euro 1.182.743,78.**

Il valore commerciale **TOTALE** delle suddette unità immobiliari considerate occupate è di **Euro 977.195,08.**

Si individua un costo globale di € **3.833,52** per gli oneri condominiali successivi all'atto di pignoramento fino alla data odierna a carico della procedura.

Si individua un costo globale di € **1.032,00** per l'oblazione dei Permessi di Costruire a Sanatoria a carico della procedura con esclusione delle spese relative alla Pratica Edilizia ed alle Pratiche Catastali.

Si individua un costo globale di € **6.326,00** per gli oneri di cancellazione a carico della procedura con esclusione dell'onorario notarile.

Si precisa che tutte le unità immobiliari allo stato attuale RISULTANO LIBERE.

Si allega la seguente documentazione:

- 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) in unico foglio:
 - dati catastali;
 - breve descrizione dell'immobile;
 - valore del bene libero /occupato e lo stato di possesso di fatto
- d) fotografie esterne ed interne del/i bene/i nonché la relativa planimetria;
- e) concessioni edilizie e domanda di agibilità;
- f) certificazioni energetiche;
- g) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- h) attestazione di aver proceduto agli invii di cui all'incarico peritale

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Vanzago, 4 novembre '13

Il consulente

Arch. Annalisa Carli

n. 11757 Iscriz. Albo Periti Trib. di Milano