

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

%%%%%%%%

PERIZIA DI STIMA

DOTT. ARCH. GIANCARLO BIGNAMI

VIA L. B. ALBERTI N. 12

20149 MILANO

tel. 02-33.10.03.85 / cell. 340-80.87.2.87

Email: giancarlo.bignami@fastwebnet.it – Web: www.architettobignami.it

R.G.E:..... N. 2807/2012

██ + 2 ISCRITTI

NON INTERVENUTI / ██ COMPROPRIETARIO PER 1/2



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

%%%

R.G.E.:..... N. 2807/2012
DEP.:..... N.
G.E.:..... DOTT. SA SIMONETTA SCIRPO

PROCEDENTE:.....

MILANO

Amministratore: Rag. Lauretta Allocca

Via Val di Bondo n. 10 – 20161 Milano

t. 02-6461657 – fax 02-66209240

email: info@amministrazionealocca@it

Via Corridoni 8 - 20122 MILANO

email:

NON INTERVENUTO :... Creditore Iscritto

NON INTERVENUTO :... Creditore Iscritto

CONTRO:..... comproprietario per 1/2

COMPROPRIETARIA NON ESECUTATA:



0%0%0%0%0%

INDICE

- Provvedimento 1 e 2
- 1. Ad avvertire immediatamente questo
- 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento
- 3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i
- 5. A verificare l' esistenza di formalita'
- 6. A verificare l' esistenza di formalita'
- 7. A verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del/i bene/i ...
- 8. A Fornire indicazioni con riferimento all' immobile
 - a) della certificazione energetica
 - b) della documentazione amministrativa
- 9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
- 10. Inserisca nella prima pagina della Relazione **l'indice degli argomenti** trattati ed un **riepilogo** contenente i seguenti dati:
 - Dati catastali dell'immobile;
Nel N.C.E.U. di Milano al Foglio 200, mappale 224, sub. 31, z.c. 2, Via Marco Aurelio n. 64, piano 1, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, mq 51, RC Euro 213,04.=
 - Se trattasi di proprieta' esclusiva o di quota indivisa;
Trattasi di proprieta' di 1/2 in regime di separazione dei beni
 - Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;



L'immobile è occupato da persone non presenti al momento del sopralluogo – come si può vedere dal numero dei letti presenti nei locali – e prive di alcun tipo di contratto – come dichiarato dall'esecutato - e pertanto da ritenersi libero all'assegnazione.

ATTENZIONE: Stante la circostanza che le persone che usano l'unità immobiliare non erano identificabili, un'eventuale indennità d'occupazione non può essere fisicamente attribuita ad alcuno.

- Valore dell'immobile libero ed occupato:
€ 74.000,00.= (Settantaquattromilaeuro) per la totalità e per il ½ di proprietà dell'esecutato € 37.000,00.= (Trentasettemilaeuro) da libero.
- Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

Non vi è alcun impedimento alla vendita.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- a) L'elenco delle trascrizioni
- b) La descrizione del bene
- c) Fotografie esterne ed interne

%%%%%

Il sottoscritto Dott. Arch. BIGNAMI GIANCARLO, con studio in Milano in Via L. B. Alberti n. 12, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.2442, ed annoverato al n. 6303 nell'Albo dei Consulenti Tecnici ed al n. 424 nell'Albo dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Milano, nominato Esperto nella procedura in epigrafe il 08.08.2015, e convocato per il giuramento di rito il 27.01.2016, superato poi dalla circostanza che, con l'autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato il



giuramento per via telematica il 14.12.2015 (All. 1), si è impegnato a 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 di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire **immediatamente** questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copia 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 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, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all' esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l' esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali o 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, ecc.)
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. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.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. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa 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;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'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 ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- Dati catastali dell'immobile;
- Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- Valore dell'immobile libero ed occupato;
- Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice **non protocollata** e provveda inoltre, ad inviame copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti qualora non abbiano accesso a Polis e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

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



Inoltre l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con il medesimo quesito, dispone che:

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 ed ai contratti di locazione o affitto registrati.

AVVERTE inoltre 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.";

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di Euro 600,00.= che pone a carico del creditore procedente.

L'udienza viene da ultimo fissata per il 14.06.2016, che giusto l'imperativo della consegna di 45 gg prima dell'udienza pone a carico del Perito l'incombenza di depositare la propria Relazione entro il 01.05.2016 che essendo festivo consente lo spostamento al 02.05.2016.

Successivamente però, il sottoscritto, dopo aver fatto richiesta in data 07.03.2016 al Comune di Milano per l'accesso agli atti di fabbrica (All.2) non riceveva alcuna risposta ed era costretto, dopo aver aspettato sino all'ultimo giorno al fine di evitare uno slittamento di tutta la procedura, a presentare richiesta di proroga in data 15.06.2016.

Proroga che l'Ill.mo Sig. Giudice concedeva spostando l'udienza al 13.12.2016.



E, sempre con la medesima incombenza di presentare 45 gg prima di tale data la Perizia di Stima spostava tale deposito al 31.10.2016.

Tale accesso agli atti è poi avvenuto il 22.06.2016 ma gli atti sottoposti a visione risultavano errati e riguardanti altro fabbricato e da ultimo, in data 05.07.2016, il sottoscritto riceva comunicazione definitiva di non reperibilità.

%%%%%

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto dopo aver preso visione degli atti della procedura, aver raccolto presso vari enti ed istituti tutta la documentazione di cui all'ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice, aver avuto contatto con tecnici comunali, ed aver visionato i luoghi, stende la seguente relazione di stima.

PREMESSE E CRITERI DELLE OPERAZIONI DI STIMA

E' ormai universalmente risaputo che il mercato immobiliare (sia a livello internazionale che nazionale) in questi ultimi anni e' stato oggetto di deformazioni legate al mondo finanziario che anche in questo momento continuano ad operare.

Ovverosia il valore di un immobile non e' piu' unicamente legato ai suoi diversi elementi intrinseci – piano, superficie, elementi costruttivi, posizione, ecc. - ma anche alla liquidita' del sistema finanziario che puo' operare in un senso – all'aumento del valore commerciale mediante la facilita' d'accesso al credito (mutui ed altre forme di finanziamento) – ma anche nell'altro con la costrizione alla diminuzione del valore commerciale attraverso le necessita' alla vendita dei proprietari al fine di crearsi liquidita' ormai diversamente indisponibile.



Tenuto conto di quanto sopra il sottoscritto Perito – al fine di evitare letture strumentalmente distorte delle proprie operazioni peritali - fa presente quanto segue:

- La stima e' effettuata dal sottoscritto principalmente sulla base dei valori di vendite gia' concluse nel medesimo palazzo o adiacenti, ovviamente con la dovuta ponderazione dei prezzi di vendita comparati con l'immobile da stimare;
- In assenza o in aggiunta ai valori di cui al punto precedente la stima e' o ulteriormente calibrata o primariamente composta sulla base dei valori espressi per immobili simili da n. 3 agenzie immobiliari nell'intorno dell'immobile da stimare;
- Successivamente la stima e' poi comparata e modulata dal sottoscritto secondariamente sulla base dei valori espressi per immobili simili da n. 3 agenzie immobiliari con sito Web e pertanto ricercate in Internet;
- Quale semplice indicazione viene tenuto conto di quanto espresso nel proprio listino dalla Borsa Immobiliare di Milano;
- Non vengono tenute in alcun conto le quotazioni espresse dall'Agenzia del Territorio poiche' – come facilmente rilevabile dalla composizione di tali quotazioni – auto referenti (viene dato maggior peso ai valori espressi negli atti di compravendita notoriamente basati sui valori dell'agenzia del territorio – rendite catastali).
- La superficie commerciale dell'immobile, laddove necessario per la sua intrinseca complessita', e' supportata dalla esecuzione da parte del sottoscritto di una planimetria estratta o dalle planimetrie catastali o da



quant'altro di graficamente disponibile sull'immobile o, da ultimo se strettamente necessario, mediante rilievi planimetrici in luogo e laddove non necessario per superfici estremamente semplici e regolari, sulla quantificazione estratta dalle planimetrie in atti o reperite durante le operazioni di stima.

A solo titolo informativo il sottoscritto ricorda che la stima, anche laddove suddivisa per quote di proprietà o abbattuta per vincoli vari, è comunque necessariamente effettuata su tutto l'immobile che solo successivamente può essere frazionato (non esiste frazione senza valore complessivo) e pertanto il calcolo delle competenze professionali è effettuato sul valore totale della stima e non sulla sola pro-quota.

- Ultimo ma non meno importante avvertimento, il sottoscritto fa presente che quando si trova in presenza di abusi in risposta a quanto richiesto dal quesito in merito alla necessità di “ **della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi)**, “ il risultato ed il costo, anche di eventuali oneri aggiuntivi, della procedura necessaria all'ottenimento della regolarità edilizia è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale interessata sia per l'ottenimento che per i relativi oneri richiesti poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non possono essere preventivati né dall'amministrazione stessa e né, di conseguenza, anche dal sottoscritto: in sintesi il risultato della richiesta di una **concessione/permesso in sanatoria** non può essere preventivamente né



assicurato ne' definito economicamente e da ultimo l'amministrazione puo' anche richiedere il ripristino dello stato dei luoghi.

SVILUPPO DELLA PROCEDURA DI STIMA

Il sottoscritto nei giorni successivi all'incarico provvedeva a raccogliere la documentazione necessaria alla stima recandosi, o contattando telefonicamente o per Email, presso i seguenti Enti e Luoghi:

- Ufficio del Registro (mediante Agenzia Specializzata);
- Uffici Catastali di Milano;
- Uffici Comunali di Milano, Ufficio Edilizia Privata;
- Lo studio notarile presso cui fu sottoscritto l'atto di provenienza;
- In luogo per i rilievi planimetrici e fotografici;
- L'amministratore dello stabile.

Per quanto attiene alla ricognizione dei luoghi, comunicata con Raccomandata RR del 29.12.2015 e stabilita per il 03.02.2016 (All.2b), è potuta avvenire alla data stabilita alla presenza dell'Esecutato (All.3 e 3a) mentre per quanto riguarda la Comproprietaria dopo vari contatti telefonici, con Raccomandata RR del 13.04.2016 e stabilita per il 22.04.2016 (All.4-5) è potuta avvenire anch'essa alla data stabilita sempre alla presenza dell'Esecutato delegato dalla Comproprietaria – propria moglie impossibilitata ad intervenire come da Verbale di sopralluogo – (All. 6) e pertanto non si è resa necessaria alcuna comunicazione all'Ill.mo Sig. Giudice.

%%%%%



RELAZIONE A RISPOSTA DEL QUESITO PER CAPITOLI

SEPARATI

Seguendo la nomenclatura del quesito si ha che:

PROVVEDIMENTO 1

.. 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.

Il sottoscritto non ha rilevato la mancanza di documenti idonei nella procedura.

Il sottoscritto ha inoltre reperito copia dell'atto d'acquisto (All.7).

PROVVEDIMENTO 2

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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

In allegato (All.1-2-4-5-6) vi è la documentazione di cui al suddetto provvedimento.



1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilita' di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Come gia' detto il sottoscritto non ha avuto difficoltà all'accesso e pertanto non ha dovuto comunicare alcunché all'Ill.mo Sig. Giudice.

2. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

Il bene oggetto della presente Perizia di Stima e' un sottotetto e piu' dettagliatamente la sua descrizione e' come da atto di provenienza (All.7), la seguente.

In Comune di Milano, Via Marco Aurelio n. 64 e precisamente:

- Appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da due locali e accessori; censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune, in ditta alla venditrice, al foglio 200 (duecento), mappale 224 (duecentoventiquattro), subalterno 31 (trentuno), Via Marco Aurelio n. 64, piano 1, z.c.2, categoria A/4, classe 3, veni 2,5, Euro 213,04 – giusta scheda di denuncia n. 2237999 presentata all'U.T.E di Milano in data 23 dicembre 1953 prot. N. 10324.
- Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi, cavedio comune e proprietà di terzi; ballatoio comune da cui si accede; proprietà di terzi; Via Marco Aurelio.

“All'art. 2 – Precisazioni” del predetto atto si precisa che:



“ all'Appartamento in oggetto spetta una superficie di solaio comune come già individuata con divisori in legno e così come pervenuta alla parte venditrice.”

ATTENZIONE: Il Sottoscritto non ha potuto fisicamente identificare tale parte di solaio poiché l'esecutato non è stato in grado di indicarla. Poiché si tratta di una frazione di proprietà comune data in uso dal Condomino è necessario che venga individuata ed accettata dall'Assemblea Condominiale ma nella fattispecie, come da corrispondenza Email con l'Amministrazione (All.7a), la stessa amministrazione dichiara la propria impossibilità a fornire tale identificazione e pertanto dovrà essere onere dell'assegnatario l'attivazione per la sua localizzazione, ed in ogni caso il sottoscritto non la quantifica nella propria stima proprio per aleatorietà di tale disponibilità.

2.a L' identificazione catastale attuale dei beni e':

Quanto all'appartamento (All. 8-9-10-11):

Nel N.C.E.U. di Milano al:

- Foglio 200, mappale 224, sub. 31, z.c. 2, via Marco Aurelio n. 64 -, piano 1, categoria A/4, classe 3, Vani 2,5, Sup.Cat. Tot. mq 51, Sup.Cat. Tot. Escl. Aree Scop. Mq 51, RC Euro 213,04.=

Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi, cavedio comune e proprietà di terzi; ballatoio comune da cui si accede; proprietà di terzi; Via Marco Aurelio.

INTESTATI:

1 - [REDACTED] nato a [REDACTED]



CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

2. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

2.b 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);

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono contro:

- 1 - [REDACTED] a [REDACTED]
CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Comproprietario non indicato nell'atto di pignoramento:

3. [REDACTED]
CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

ed a favore di:

[REDACTED], in
persona dell'Amministratore pro tempore, rag. [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato in Milano, Via F. Corridoni n. 8, presso e nello
studio [REDACTED] - P.I.:

[REDACTED]

E sono i seguenti:



Pignoramento notificato in data 29.06.2012 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24.10.2012 ai numeri [REDACTED] R.G e [REDACTED] R.P. in forza di Decreto Ingiuntivo N. 110845/2010 emesso il 8.10.2011 munito di formula esecutiva il 4.1.2011 notificato il 19/25.1.2011 e il successivo Atto di Precetto notificato il 21/23.5.2012 per la somma complessiva di € 3.394,11.=

I beni colpiti sono i seguenti beni immobili e precisamente il 50% della proprietà dell'unità:

Appartamento, sito in Milano, Via Marco Aurelio n. 64, posto al piano 1 – il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Milano, al foglio 200, Particella 224, subalterno 31, Zona Cens. 2, Cat. A/4 – classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale € 213,04.

Il pignoramento riguarda la proprietà del ½ dell'intero bene.

2.c indichi inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza,

segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti (All. 7):

i Sigg.:

1 - [REDACTED]

CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

2. [REDACTED]

CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Sono divenuti proprietari, ciascuno per la rispettiva pro-quota, e tutt'ora lo sono, in forza di:



Per acquisto della piena proprietà fatto da:

██████████ nata ad ██████████ il
██████████ e residente in Milano, Via ██████████ codice
fiscale ██████████

- con atto di compravendita del notaio ██████████ notaio in Buccinasco (Mi), in data 17 marzo 2006 n. 2 ██████████ di repertorio e n. ██████████ di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30 marzo 2006 ai nn. ██████████ R.P.

A sua volta la predetta Proprietaria, coniugata in regime di separazione dei beni - giusto atto di separazione dei beni a rogito del notaio ██████████ di Milano in data 11 giugno 2002, rep. N. ██████████ registrato a Milano – Atti Pubblici – il 28 giugno 2002 al n. 6350 serie 1, - e di essere in possesso di regolare Permesso di Soggiorno (n. H. ██████████) rilasciato dalla Questura di Milano il 23 novembre 1999, rinnovato il 2 ottobre 2004 e scadente il 6 luglio 2007;

divenne tale in virtù di:

- per acquisto fattone con atto a rogito del notaio ██████████ di Milano in data 11 giugno 2002 rep.n. ██████████ registrato a Milano - atti Pubblici – il 28 giugno 2002 al n. 3011 serie IV e trascritto a Milano 1 il 21 giugno 2002 ai nn. ██████████

ATTENZIONE: Poiché il quesito posto dall' Ill.mo Sig. Giudice non prevede il reperimento di tutti gli atti riguardanti l'immobile del ventennio precedente, rimane onere dell'assegnatario, laddove lo ritenesse necessario, effettuare tale reperimento al fine di chiarirsi eventuali patti, condizioni e



servitù riguardanti l'immobile non riportati nelle visure ipotrascrizionali ed in essi contenuti.

L'unità immobiliare è descritta nell'atto di provenienza come:

In Comune di Milano, Via Marco Aurelio n. 64 e precisamente:

- Appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da due locali e accessori; censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune, in ditta alla venditrice, al foglio 200 (duecento), mappale 224 (duecentoventiquattro), subalterno 31 (trentuno), Via Marco Aurelio n. 64, piano 1, z.c.2, categoria A/4, classe 3, veni 2,5, Euro 213,04 – giusta scheda di denuncia n. 2237999 presentata all'U.T.E di Milano in data 23 dicembre 1953 prot. N. 10324.
- Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi, cavedio comune e proprietà di terzi; ballatoio comune da cui si accede; proprietà di terzi; Via Marco Aurelio.

Non esistono acquisti *mortis causa* non trascritti

3. Fornire una sommatoria descrizione del/i bene/i (All. 12);

3.a UBICAZIONE DELLO STABILE

Il terreno ed il fabbricato su di esso costruito in cui è ubicata l'unità immobiliare in esecuzione sono ubicati in area periferica del Comune di Milano in Via Marco Aurelio n. 64 in Zona Decentramento n. 2.

Da un punto di vista distributivo generale il complesso in cui è inserita l'unità in esecuzione è un condominio incuneato insieme ad altri condomini abbastanza simili edificati agli inizi del '900 aggettanti sulla Via Marco



Aurelio, su cui ha anche l'uscita carraia, con la classica tipologia "a ringhiera".

3.b NATURA POSIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

L'edificio in cui è ubicata l'unità in esecuzione, come già scritto, è in area periferica della città di Milano.

L'edificio è stato edificato nei primi anni del '900 in area che allora, come molte altre, era periferica e che tale è rimasta malgrado l'espandersi della città.

Il quartiere, come altri consimili nell'intorno milanese, non è piacevole con il traffico cittadino notevolmente fastidioso poiché scorre un massiccia viabilità di tutti i tipi sulle vie adiacenti.

Il quartiere, pur essendo periferico rispetto alla città ha tutti i servizi necessari raggiungibili a piedi: negozi, banca, ufficio postale ecc. ed una vasta area a verde pubblico che costituisce motivo di valida utilizzazione.

Vi è inoltre da dire che il quartiere in generale e gli immobili in particolare si notano essere prevalentemente in cattivo/discreto stato di manutenzione.

Il collegamento con il resto della città è tramite tutti i servizi comunali di metro, tram, bus, filobus ecc. e perciò è equiparabile a quello di tutti gli altri quartieri periferici di Milano; la circolazione delle autovetture non è comoda infatti pur essendo le strade del quartiere sufficientemente ampie non sono facili da percorrere in quanto il traffico è notevolmente congestionato essendo tutta l'area cerniera di collegamento tra il centro, e la città nel suo complesso, ed il Nord-Est della Regione attraverso l'accesso alla tangenziale esterna e di conseguenza anche a tutte le autostrade.



L'unità immobiliare è un appartamento posto al primo piano di un corpo di fabbrica con tipologia a ringhiera aggettante sul cortile interno con androne carraio comune a quello dell'accesso agli appartamenti ed è costituito attualmente da un soggiorno/ingresso, una camera da letto e bagno nel cui antibagno è stato posizionato un angolo cottura.

L'appartamento come è distribuito attualmente risulta essere stato modificato rispetto alla scheda catastale presentata nel 1953 nell'importata eliminazione dell'antibagno riadattato ad angolo cottura, opera certamente abusiva che però rende l'unità priva del rispetto delle Norme Relative alle caratteristiche igienico sanitarie.

Oltre al fatto che essendo stato trasformato in "dormitorio" con la contemporanea presenza di un numero di persone superiore a quanto consentito è anche in contrasto con il Regolamento Edilizio e d'Igiene.

3.c DESCRIZIONE DEI BENI

All'unità immobiliare si accede dal balcone comune esterno (ringhiera) a cui si arriva mediante una scala comune, con ascensore.

La finitura esterna dei prospetti è ad intonaco modanato e tinteggiato con zoccolatura sempre ad intonaco modanato anch'esso tinteggiato seppur con altro colore.

Il tetto è a doppia falda con copertura con tegole in cotto, con canali di gronda e pluviali in lamiera.

I serramenti esterni sono in legno verniciato e vetro comune con persiane ad anta anch'esse in legno.

I parapetti dei balconi sono tutti in ferro verniciato.



Le finiture delle pareti interne è ad intonaco civile tinteggiato, i pavimenti sono in piastrelle di gres.

I serramenti interni sono in legno naturale verniciato.

I sanitari dei bagni sono di tipo comune, il pavimento è in piastrelle di gres mentre le pareti sono in piastrelle.

Esistono solo i servizi essenziali di acqua, luce, citofono mentre il riscaldamento che è autonomo non è in funzione.

Non esiste portineria.

La manutenzione generale esterna è discreta mentre quella interna è pessima.

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se 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;

4.a STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Attualmente, l'unità immobiliare oggetto della presente stima è una specie di dormitorio per extracomunitari delle cui generalità l'esecutato non ha fornito indicazione alcuna e pertanto il sottoscritto la stima come libera all'assegnazione, anche se essendo totalmente sconosciuti i rapporti legali tra



gli occupanti e l'esecutato sarà alea dell'assegnatario la liberazione dell'unità in esecuzione.

5. Verificare l' esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente

....

Non esistono formalità o vincoli sul bene se non quelli derivanti dalla procedura in essere.

...., ovvero, in particolare:

..... vincoli o oneri anche di natura condominiale,

Ad oggi le unità immobiliari sono gravate da oneri condominiali per spese condominiali non pagate alla data della stima per i seguenti importi (All. 15):

Quanto all' Unità Immobiliare:

Totale Euro 8.501,66.=

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**
- - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 11 giugno 2002 n. 9164/4109 di repertorio Notaio [REDACTED] di Milano, iscritta a Milano 1 in data 21 giugno 2002 ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., a favore di [REDACTED] ora [REDACTED] con sede in Bologna.
- - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 17 marzo 2006 n. [REDACTED] di repertorio Notaio [REDACTED] di Buccinasco, iscritta a Milano 1 in data 30 marzo 2006 ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., a favore di [REDACTED]



ATTENZIONE: Le predette iscrizioni attengono a due Istituti di Credito che **sono iscritti ma non intervenuti** e pertanto sarà onere dell'assegnatario provvedere alla loro estinzione.

- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**

Nessuno, se non quelli derivanti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Condominiale.

- **Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**

Nessuno.

- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitu', uso, abitazione, ecc.)**

Nessuno.

6. 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. Indichi i costi a ciò necessari (All.13-14).

Al momento della stesura della presente relazione in data 18.02.2015 i beni oggetto della presente stima risultano essere di proprietà dei Sigg.:

1 - [REDACTED]

CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione



dei beni;

3. [REDACTED]

CF: [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

come meglio si evince dalle Visure Ipotrascrizionali eseguite presso i competenti uffici di Milano in data 11/03/2015 e 29.04.2016 (All.13-14).

• A tutt'oggi esistono le seguenti **iscrizioni**:

Esistono Iscrizioni che però non saranno cancellate poiché gli Istituti di Credito sono iscritti ma non intervenuti.

• tutt'oggi esistono le seguenti **trascrizioni**:

- Verbale di Pignoramento trascritto in forza di atto esecutivo o cautelare,

Ufficiale Giudiziario di Milano R.P. [REDACTED] e R.G. 2 [REDACTED] trascritto a Milano

1 in data 24 ottobre 2012 ai nn. [REDACTED] R.P., a favore del

[REDACTED] (P.I. [REDACTED]).

I beni colpiti sono i seguenti beni immobili.

Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

- Appartamento, sito in Milano, Via Marco Aurelio n. 64, posto al piano 1 – il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Milano, al foglio 200, Particella 224, subalterno 31, Zona Cens. 2, Cat. A/4 – classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale € 213,04.

Il pignoramento riguarda la proprietà del ½ dell'intero bene.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Costi Cancellazione ove necessaria

I costi della cancellazione delle Iscrizioni e Trascrizioni sono i seguenti:



Su Ordinanza del Giudice Euro 185,92 per cancellazione pignoramento

Euro 56,81 per cancellazione ipoteca

Costo Notaio Euro 200,00 per semplice annotazione

se con atto Notarile piu' Euro 600,00 in media.

7. Verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonche'

l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, segnalando

eventuali difformita' urbanistiche, edilizie e catastali: ove consti

l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilita' ai sensi

delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; fornisca le notizie di cui

all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo. 378/01; indichi in

particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del

permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in

sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la

costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Nell'atto di provenienza e' indicato dal venditore che l'immobile e' stato

edificato anteriormente al 1967 e che successivamente non ha subito

modifiche suscettibili di licenza edilizia, concessione a edificare, concessione

in sanatoria, permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Ed inoltre che sono immobili perfettamente conformi alle norme urbanistiche

vigenti.

In realtà tali dichiarazioni non corrispondono al vero poiché l'unità

immobiliare è adibita a dormitorio con un numero di occupanti superiori a

quelli consentiti dal Regolamento Edilizio ed Igiene del Comune di Milano



ed inoltre è stata trasformata la superficie adibita a bagno con relativo disimpegno a cucinotto.

Il tutto non è sanabile e dovrà essere riportata la distribuzione iniziale e l'uso ad un numero di persone conforme ai vari Regolamenti.

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

- a) **della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009. Rilevato che comunque tale certificazione è necessaria anche ai fini del trasferimento della proprietà di beni immobili attuato nell'ambito del processo esecutivo per espropriazione, dispone che l'esperto provveda ad acquisire la predetta certificazione avvalendosi, eventualmente, dell'opera di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia.**

Il sottoscritto ha provveduto a far stendere a professionista abilitato la certificazione energetica dell'unità immobiliare che viene allegata (All. 16).

- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.**

Il sottoscritto non ha reperito alcuna documentazione amministrativa o tecnica in materia d'installazione impianti all'interno dell'edificio.



9. Indichi il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Ricordando che la stima è riferita alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore degli stessi, svolgendo accurate indagini anche presso operatori immobiliari della zona onde avere a disposizione ampi ed attendibili fattori di stima.

Non entrando nel dettaglio dei diversi tipi di stima che possono essere effettuati, ho ritenuto che il Valore di mercato sia l'aspetto più significativo.

Dopo aver considerato attentamente tutti gli elementi sia interni sia esterni, costituenti il bene oggetto di stima, così come meglio specificato sopra, ed aver tenuto conto inoltre dello stato di conservazione e di manutenzione; della ubicazione ed esposizione; del valore degli immobili simili od analoghi aventi caratteristiche simili, e la Rilevazione dei Prezzi degli Immobili attualmente pubblicata dalla Borsa Immobiliare di Milano (1° semestre 2014), stimo i beni in oggetto come segue.

%%%%%%%

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie dell'unità immobiliare (al lordo delle murature e considerando balconi, terrazzi e parti con altezza inferiore a ml 1.50 uguale ad 1/2; solai e cantine 1/5) e' calcolata sulla base del rilievo effettuato in luogo dal sottoscritto e riportato nella tavola allegata (All. 17).

In ogni caso la stima viene arrotondata nella sua valutazione finale:



Unita' Immobiliare sita a Milano in Via Marco Aurelio n. 64:

Come da Planimetria (vedi All. 17)

	mq	49,22
<u>Superficie commerciale totale complessiva</u>	mq	<u>49,22.=</u>
<u>Stima unita' immobiliare da libero al 30.09.2016:</u>		
mq 49,22 x Euro 1500,00/mq	Euro	73.830,00.=
<u>Valore complessivo arrotondato</u>	<u>Euro</u>	<u>74.000,00.=</u>

STIMA DA OCCUPATO

L'unita' immobiliare, come già scritto, risulta essere libera.

• **DIVISIBILITA' DEL BENE (NEL CASO DI PIGNORAMENTO PARZIALE)**

Il pignoramento e' parziale ma l'unita' immobiliare non e' divisibile.

Il sottoscritto, come richiesto dal quesito, inoltre:

ALLEGA inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato (All.13-14);
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato (All. da 8 a 11);
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonche' la relativa planimetria (All. 18 n. 16 fotografie);
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali (All. 2b).
- e) oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno



96).

Allegati 1: Giuramento ed accettazione dell'incarico;

Allegati 2: Richiesta di accesso agli atti al Comune di Milano in data
07.03.2016;

Allegati 2a: Comunicazione del Comune di Milano di non reperibilità del
fascicolo del 05.07.2016;

Allegati 2b: Avviso di sopralluogo e ricevute delle raccomandate;

Allegati 3: Verbale del primo sopralluogo in data 03.02.2016;

Allegati 4-5: Avviso di sopralluogo e ricevute delle raccomandate;

Allegati 6: Verbale del secondo sopralluogo in data 22.04.2016;

Allegato 7: Copia atto d'acquisto;

Allegato 7a: Dichiarazione amministratore del condominio;

Allegato da 8 a 11: Visura catastale e planimetria attuale dell'unità
immobiliare adibita ad appartamento;

Allegato da 12: Visione aerea e planimetria della zona.

Allegato 13-14: Visure Ipotrascrizionali;

Allegato 15: Copia spese condominiali insolute;

Allegato 16: APE;

Allegato 17: Planimetria dell'unità in esecuzione;

Allegato 18: N. 16 fotografie dei luoghi interno/esterno.

HA PROVVEDUTO, almeno 45 giorni prima della data fissata per

l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale

una copia semplice e una copia su supporto informatico, e ad inviarne copia



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

0%0%0%0%0%

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra espresso, ritengo il bene immobile oggetto della stima assegnabile per la somma complessiva

di Euro 74.000,00.= (Settantaquattromilaeuro) da libero per la totalità

ed

Euro 37.000,00.= (trentasettemilaeuro) da libero per il ½ pignorato

Ritenendo di non aver altro da aggiungere mi firmo.

Milano 16/10/2016

Il PERITO

Arch. GIANCARLO BIGNAMI

Arch. Giancarlo Bignami

