

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. n° 12/2011

G.E. Dott. ssa Anna Ferrari

Creditore Procedente: **QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI –
ANTONIA F. RUSSO**

Debitore Interventuto: **UNICREDIT SPA**

Debitore Esecutato: **[REDACTED]**

DEPOSITO RELAZIONE PERITALE E ISTANZA PER ACE

Ill.mo GE dott.ssa Ferrari

In relazione all'incarico ricevuto con giuramento di rito il giorno 15 luglio 2013 e con udienza delle parti fissata per il giorno 10 ottobre 2013 (deposito entro il giorno 27 agosto 2013), sono con la presente a depositare la relazione peritale, chiedendoLe contestualmente autorizzazione a depositare l'Attestato di Certificazione Energetica (necessario in quanto il bene – appartamento di tipo economico a Limbiate con impianto di riscaldamento condominiale - ne è risultato sprovvisto) successivamente al deposito della relazione, (si precisa che il risultato dell'ACE non concorre alla stima del valore dell'immobile) e comunque entro la data dell'udienza delle parti sopra citata, in quanto la ditta Manutrice della Centrale Termica alla quale debbo chiedere i dati della centrale necessari per completare l'Ace è in ferie per tutto il mese di agosto.

Con osservanza

Milano 25 agosto 2013

l'esperto nominato

arch. Barbara Marchesi



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 12/2011

G.E. Dott.ssa Anna Ferrari

Creditore Procedente: **QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI -**

ANTONIA F. RUSSO

Debitore Intervenuto: **UNICREDIT SPA**

Debitore Esecutato: **████████████████████**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Quota di 1/2 di Immobile sito in Via Pisacane n. 2/4 - Limbiate (MB)

Esperto nominato: arch. Barbara Marchesi

Premesse : La scrivente arch. Barbara Marchesi, con studio in Milano, Largo Camus 1, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 5084 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 11950, nominata esperto in data 05.07.2013 nella procedura in epigrafe per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 15.07.2013 innanzi all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Ferrari, avviava le operazioni peritali.



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, ed acquisendo, se non prodotta, copia del titolo di provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

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

- 1) Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata agli debitori e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) A identificare illi beni oggetto di 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 in tal caso 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 ereditari non trascritti;
- 3) A fornire una sommaria descrizione dell'i beni;
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell'gli immobili, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella del 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 diverse dall'i pignoramenti;
 - 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 (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione);
- 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita. Indichi i costi a ciò necessari;
- 7) A verificare, la regolarità edilizia e urbanistica dell'i beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove risultino opere abusive, si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/94 e sui relativi costi; fornisca in ogni caso le notizie di cui all'art.40 della L. 47/1985 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, (con indicazione dei relativi costi) dichiarati diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.
- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato, circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della regione Lombardia n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009, 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. Ministro sviluppo economico del 22.1.2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
- 9) Ad indicare il probabile valore dell'immobile sia libero che occupato e nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota.
- 10) **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**
 - dati catastali dell'immobile;
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
 - se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
 - valore dell'immobile libero ed occupato;
 - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
 - b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
 - c) fotografie esterne e interne del li beni, nonché la relativa planimetria;
- Proveda**, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, e ad inviargli copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, **qualora non abbiano accesso a Polis** e e agli debitori, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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



Procedura R.G.E. n° 12/2011

G.E. Dott.ssa Anna Ferrari

Indice degli argomenti trattati:

1) AVVERTIRE IL GIUDICE E IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE	pag. 5
2) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag. 5
3) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/	pag. 7
4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	pag. 10
5/6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE[...]; VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag.11
7) VERIFICA EDILIZIA	pag. 12
8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONI IMPIANTI	pag. 13
9) VALORE DELL'IMMOBILE	pag. 14/15

Riepilogo:

- Appartamento con solaio di pertinenza: foglio 36, mappale 37, sub. 9, cat. A/3, classe 3, cons. 5 vani, piano 3/4 scala 1, Via Carlo Pisacane n.2, rendita Euro 309,87;
- trattasi di quota indivisa di 1/2;
- non risultano contratti di locazione in essere; l'immobile è occupato dall'esecutata, con i figli minori, legalmente separata dal comproprietario.
- valore dell'immobile libero per l'intero: Euro 100.000,00
- valore dell'immobile occupato per l'intero: Euro 80.000,00
- valore dell'immobile occupato per la quota indivisa di 1/2: Euro 40.000,00



Appartamento con solaio di pertinenza sito in Limbiate – Via Pisacane 2/4

Relazione peritale

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, la scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali come segue:

- si provvedeva agli opportuni rilievi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano, per la richiesta della visura per l'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata;

- si provvedeva alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Limbiate, dai quali si assumevano le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico;

- si esaminava attentamente la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano;

- si provvedeva alle opportune verifiche sullo stato di possesso dell' immobile presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio;

- si provvedeva a richiedere copia semplice del titolo di provenienza del bene (titolo non allegato agli atti) al debitore;

- si provvedeva ad inviare tramite raccomandata RR1 + lettera per posta ordinaria al debitore comunicazione dell'avvio delle operazioni peritali e data del sopralluogo all'immobile, nonché a dare avviso al creditore procedente.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E., la scrivente, con l'ausilio di una propria collaboratrice, l'arch. Cristina Marchesi, con la tecnica della puntuazione per agevolare la lettura, precisa quanto segue:



1) AVVERTIRE IL GIUDICE E IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.....:

In data 24 luglio 2013, come da comunicazioni inviate, la sottoscritta si recava sul posto ma non riusciva ad effettuare il sopralluogo in quanto nessuno era presente nell'immobile.

Si provvedeva pertanto a lasciare un foglio sotto la porta chiedendo di essere contattata.

Dopo qualche giorno la scrivente veniva contattata telefonicamente dal debitore, Sig. ra

██████████, appena rientrata a Limbiate, la quale acconsentiva al sopralluogo che veniva fissato per il giorno 30 luglio 2013 alle ore 13.30.

Pertanto il giorno 30 luglio 2013 alle ore 13.30 la sottoscritta si recava sul posto e procedeva ad effettuare il sopralluogo operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene, come da Verbale di sopralluogo allegato sub "A".

2) IDENTIFICARE IL/IL BENE/IL OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....:

2.1) - QUOTA E DIRITTO:

Il pignoramento colpisce la proprietà di 1/2 del bene in oggetto di proprietà di:

- VA ██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con il sig.

██████████

2.2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in una palazzina condominiale posta in Comune di Limbiate, in Via Pisacane n. 4 (catastale 2) al piano Terzo, composta da tre locali, cucinino, bagno, corridoio, due balconi e con annesso un solaio/ripostiglio al piano Sottotetto.

Individuazione Catastale:

Appartamento: foglio 36, mappale 37, sub. 9, cat. A/3, classe 3, cons. 5 vani, piano 3/4, scala 1, Via Pisacane n. 2, rendita Euro 309,87, intestato a ██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ██████████

Coerenze dell'appartamento in contorno: proprietà di terzi, via Pisacane, vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune.



Coerenze del solaio in contorno: proprietà di terzi, via Pisacane, vano scala comune, corridoio di disimpegno comune.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Osservazioni all'identificazione catastale: nella visura viene riportato per errore materiale "piano 34" anziché "piano 3/4".

(ultima scheda in atti del 11.01.1967, visura catastale ed estratto di mappa allegati sub "C")

2.3) - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.11.2010 promosso da QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI – ANTONIA F. RUSSO con sede in Sesto San Giovanni (MI), cf. 02094300965, trascritto in data 14.01.2011 ai nn. 3354/1867 con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto della presente relazione, per **quota di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$** del debitore esecutato Sig. ra [REDACTED] per un importo, come da atto di precetto, di Euro 56.425,96 come segue:

- In Comune di Limbiate – Via Pisacane 2:

Abitazione di tipo economico: Fg. 36 - Particella 37 - Sub. 9 - cat. A/3 – piano 3 - 4 - scala 1, cons. 5 vani.

(Nota di Trascrizione allegata sub "B")

Osservazioni all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione: nulla.

2.4) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

- La piena proprietà dell' immobile in oggetto è pervenuta al debitore esecutato Sig. ra [REDACTED] e al Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni ed in parti eguali fra loro, per compravendita dal Sig. [REDACTED] con atto in data 20.06.2005 repertorio n. 43690/4999 a rogito dott. Alberto Pierluigi Rossetti Notaio in Desio, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Milano 2 in data 11.07.2005 ai nn. 104166/53230, come segue: "... In Comune di Limbiate, alla via Pisacane civico numero 4 (quattro) – catastalmente civico numero 2 (due)appartamento ad uso abitazione al terzo piano composto da tre locali, piccolo cucinino, bagno e corridoio con annesso un piccolo ripostiglio nel sottotetto. Il tutto risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate – come segue: foglio 36 (trentasei) - mappale 37



(trentasette) - subalterno 9 (nove) - Via Pisacane, civico numero 2 (due) - piano 3/4 - scala 1
- categoria A/3 - classe 3 (tre) - vani 5 (cinque) - rendita euro 309,87 (trecentonove/87)....

.....Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali in ragione di 45/1000 (quarantacinque millesimi), sugli enti, parti e spazi comuni del fabbricato di cui quanto in contratto fa parte costituiti dall'area su cui sorgono il fabbricato ed i boxes, dagli ingressi e vani scala, dal locale caldaia, dai corridoi di disimpegno ripostigli del sottotetto e cortile."

Nel titolo di provenienza si legge che il Prezzo convenuto è di Euro 100.000,00 e che l'unità immobiliare in oggetto risulta, alla data dell'atto, locata alla parte acquirente.

Si rimanda al suddetto atto, allegato sub B, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Osservazioni all'atto di provenienza: nulla

- Il bene in oggetto è pervenuto al [REDACTED] per acquisto [REDACTED] [REDACTED] con atto in data 22/12/1967 n. 11410/6012 di repertorio a rogito Notaio Settimio Lulli, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano con nota in data 13/01/1968 ai nn. 3130/2499.

3) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I:

3.1) Ubicazione dell'immobile:

La proprietà pignorata, posta in zona residenziale e semi centrale del Comune di Limbiate, denominata zona "Villaggio dei Giovi" è compresa in una palazzina di tipo economico, edificata nei primi anni '60. Lo stabile ha pianta rettangolare con fronte principale su Via Pisacane angolo Via Trieste e secondario su cortile interno, costituito da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale oltre al piano solaio ed al piano seminterrato ad uso cantine e boxes. Il fabbricato è posto a breve distanza dal centro di Limbiate, in una zona residenziale caratterizzata da piccole palazzine e villette bifamiliari, servita da urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona presenza nelle vicinanze di servizi, negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici e discreta presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie urbano ed extraurbano che la collegano con i comuni limitrofi e con Milano (Tramvia 197).



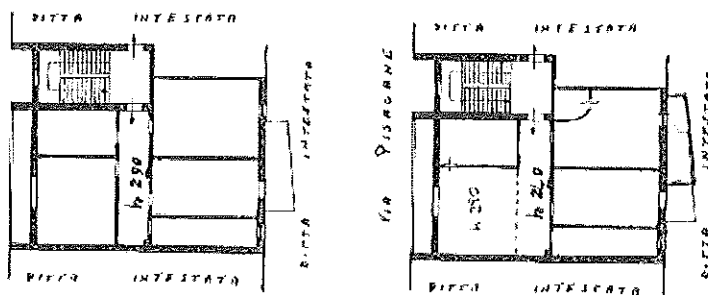
3.2) Descrizione sommaria e consistenza:

L'unità immobiliare è posta al piano 3° (4° fuori terra) del fabbricato scala 1, con doppia esposizione ad est su via Pisacane e ad ovest su cortile interno ed è composta da un corridoio di distribuzione aperto sul locale soggiorno, una cucina semiabitabile, due camere da notte di cui una di dimensioni matrimoniali con all'interno una cabina armadio (realizzata in cartongesso), un bagno finestrato (composto da lavabo, vaso, bidet, vasca e lavatrice) e 2 balconi (uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dalla camera matrimoniale). I locali hanno altezza interna netta di h. 2,90 mt.

Il corridoio risulta essere controsoffittato ad h. 2.40 mt ed è stato ricavato un ripostiglio in quota accessibile dal cucinino e dal locale giorno.

Al piano 4°(sottotetto) trovasi il solaio di pertinenza, di h. media 1.50 mt.

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200 verificata anche tramite alcune misurazioni rilevate durante il sopralluogo eseguito dalla scrivente e parzialmente difforme dallo stato di fatto riscontrato; difformità consistenti nella demolizione della porzione di muratura del corridoio che separava lo stesso dal locale soggiorno, nell'apertura di una piccola finestra (foro) tra il cucinino e il locale giorno, nella formazione (in cartongesso) di una cabina armadio all'interno della camera matrimoniale e nella formazione di un controsoffitto portante nel corridoio. (come da elaborato grafico schematico sotto riportato). Si fa presente che il balcone in affaccio sul retro risulta avere una diversa posizione (leggermente traslata) rispetto alla scheda catastale; l'uscita al balcone avviene infatti dalla camera matrimoniale e non dalla cameretta.



Scheda catastale del 11.01.1967

Stato di fatto



TABELLA RIASSUNTIVA			
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente
appartamento	83,60	100%	83,60
solai	16,00	25%	4,00
balconi	11,00	33%	3,63
TOTALE			91,23

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è di circa **91** mq valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, solaio 1/4, balconi 1/3).

3.3) Brevi cenni sulle principali finiture interne ed esterne dell'immobile:

Internamente l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione e manutenzione discreto:

i pavimenti sono in piastrelle di marmo tipo graniglia dim. 20x20 ad eccezione di quelli del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica dim. 20x20 cm circa; le pareti dei locali sono intonacate e verniciate a civile, ad eccezione di quelle del bagno che hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica dim. 20x20 cm circa sino ad h. 2,10 mt circa e di quelle della cucina che hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica dim 10x10 cm circa sino ad h. 2,00 mt circa; i serramenti delle finestre sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato ad un battente ad eccezione di quella della cabina armadio in camera che è scorrevole interno muro in legno tamburato colore bianco; l'impianto elettrico è da revisionare; impianto citofonico esistente; la porta di primo ingresso è di tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento, ad elementi radianti (caloriferi) è Condominiale mentre l'impianto di acqua calda sanitaria è Autonomo tramite caldaia a gas posta sul balcone.

Impianto di aria condizionata del tipo split.

L'unità si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

La facciata su via Pisacane è finita con intonaco beige ed ha un rivestimento tipo klinker sempre di colore beige per tutto il piano rialzato più una bassa zoccolatura in pietra grigia di circa 30 cm; le altre facciate sono finite con intonaco beige con zoccolatura in pietra grigia.

Il fabbricato non è dotato di portineria.



Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

I balconi hanno parapetti a bacchette di ferro a disegno semplice (intervallate da inserti lavorati) verniciate colore marrone scuro.

La scala condominiale è rivestita in marmo con parapetti a bacchette di ferro a disegno semplice verniciate colore marrone scuro.

Il portone di ingresso al fabbricato è in ferro, verniciato colore marrone scuro con intarsi a disegno lavorato, e vetro smerigliato.

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del complesso può essere considerato sufficiente con un sufficiente grado di conservazione e manutenzione. (fotografie allegate sub D)

4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

Al momento del sopralluogo era presente nell'immobile il debitore esecutato, Sig. [REDACTED] [REDACTED] legalmente separata dal sig. [REDACTED] che ha dichiarato alla scrivente di dimorare stabilmente nell'abitazione con le due figlie minorenni.

La [REDACTED] tramite il Suo legale, trasmette alla scrivente Verbale di separazione N. RG. SEP. [REDACTED] con il quale all'udienza del 02.07.2013 si autorizzano i coniugi a vivere separati nel mutuo rispetto e viene assegnata la casa coniugale alla [REDACTED] (verbale di separazione allegato sub C)

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate se a carico del debitore esecutato e del comproprietario in qualità di danti causa, risultassero contratti in essere per l'immobile in oggetto.

L'indagine effettuata ha appurato che non risultano esservi contratti di locazione per l'immobile in oggetto, a nome del debitore e del comproprietario quali danti causa.

(istanza per verifica contratti e lettera di risposta dell'ufficio competente dell'agenzia delle entrate allegate sub C)

5/6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE[...]; VERIFICARE L'ESISTENZA DI



FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE[...]:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. relativamente all'immobile oggetto della presente, alla data del 22.08.2013, si rileva quanto segue:

██████████, nata a ██████████

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 14.01.2011 ai nn. 3354/1867 relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.11.2010, repertorio nn. 7818/2010, promosso da QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI – ANTONIA F. RUSSO con sede in Sesto San Giovanni (MI), cf. 02094300965 con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto della presente relazione per **quota di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$** del debitore esecutato Sig. ra ██████████ per un importo complessivo, come da atto di precetto, di Euro 56.425,96.

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 11.07.1995 ai nn. 104167/26778 relativa ad Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM), cf. 06978161005 a carico del debitore esecutato ██████████ per una somma Complessiva di Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per Capitale, durata anni 25, gravante sull'immobile oggetto della presente perizia.

Osservazioni al certificato notarile in atti: nulla

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.mo G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle formalità gravanti sul bene con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura che si riportano come appresi alla Conservatoria del RR.II di Milano (che non rilascia nulla per iscritto):

- Oneri di Cancellazione del Pignoramento pari ad Euro 262,00 circa per imposte



ipotecarie, tassa ipotecaria e imposta di bollo.

- Oneri di cancellazione dell' ipoteca Volontaria a Concessione di Mutuo, con riferimento al D.P.R. 601/73, pari ad Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario al professionista incaricato, pari a circa Euro 300/500,00 oltre a Iva e C.P. (variabile a discrezione del professionista) a formalità.

(ispezione conservatoria RR.II. alla data del 22.08.2013 allegata sub C)

PENDENZE CONDOMINIALI:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore di condominio Dott. Piroddi Riccardo (che ha preso la gestione del condominio in data 16.07.2013 dal precedente amministratore Studio Carcano) la situazione contabile in relazione ai beni in oggetto per gli ultimi due anni; come da lettera ricevuta dall'amministratore risultano pendenze condominiali per Euro 12.544,29 suddivise come segue: preventivo 2012/2013 euro 1917,50, saldo anni precedenti euro 8.652,00, spese legali avv. Studio Valagussa Carcano euro 1974,79.

(situazione contabile ricevuta dall'amministratore Dott. Piroddi Riccardo allegata sub C)

7) VERIFICA EDILIZIA

7.1) Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO

7.2) Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI

- Nulla Osta N. 13961 rilasciato dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 26 luglio 1962 a Savia Giuseppe per la costruzione di palazzo ad uso abitazione in Via Pisacane angolo Via Trieste.
- Abitabilità N. 22957 rilasciata dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 31 dicembre 1963 a Savia Giuseppe per la costruzione di palazzo ad uso abitazione in Via Pisacane angolo Via Trieste di cui al Nulla Osta del 26 luglio 1962.
- Nulla Osta N. 22201 rilasciato dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 27 ottobre 1965 a Savia Giuseppe per nuova costruzione ad uso box nel fabbricato di Via Pisacane.
- Denuncia di Inizio Attività del 26 luglio 1995 PG. 020048 per adeguamento tecnologico di Centrale Termica con alimentazione a gas metano e rimozione vecchio serbatoio per il



fabbricato di Via Pisacane 2/4.

(si allegano sub C istanza accesso atti, Nulla Osta, Abitabilità, Dia)

Riguardo alle difformità riscontrate durante il sopralluogo nulla si è rinvenuto presso gli uffici competenti del Comune di Limbiate.

7.3) Regolarità edilizia e catastale del bene:

Per sanare le difformità riscontrate (come da punto 3.2) l'eventuale futuro acquirente, potrà presentare una richiesta di Permesso di Costruire "a Sanatoria" presso gli organi competenti con relativo aggiornamento catastale.

Tale documentazione, compresa di sanzione amministrativa (forfettari euro 516,00), di aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 3/3.500,00

In ogni caso tutto ciò non costituisce formalità pregiudizievole alla vendita.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONI

IMPIANTI:

8.1) Attestato di Certificazione Energetica: in fase di redazione

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, non è risultato dotato, al momento del sopralluogo, di Attestato di Certificazione Energetica.

Pertanto, come da quesito, la scrivente sta provvedendo a redigere l'Attestato di Certificazione Energetica per l'immobile in oggetto, con impianto di riscaldamento centralizzato.

8.2) Documentazione in materia di installazione impianti: NO

Non si è rinvenuta la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.

9) VALORE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO (Appartamento + Solaio di pertinenza):

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con operatori immobiliari della zona, dall'analisi dei dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili, dalle informazioni rilevate attraverso la consultazione del bollettino



sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia – 2° semestre 2012", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Monza e Brianza, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, Il semestre 2012, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento al quesito formulato dal G.E., considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di sufficiente appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in discreto stato di conservazione interna, non divisibile. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;

- la scrivente, in riferimento anche al quesito del G.E. procederà alla determinazione del valore venale attuale e della piena proprietà e della quota di ½ dell'unità qui descritta;

- i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare che risente di tale periodo di difficoltà economica con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie;

- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

- il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, non divisibile, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo:



- Valore di stima della piena proprietà dell'immobile libero – a corpo :

Euro 100.000,00 (diconsi Euro centomila/00)

La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

- Valore di stima della piena proprietà dell'immobile - occupato con titolo - a corpo:

Euro 100.000,00 x 0,80 = Euro 80.000,00 (diconsi Euro ottantamila/00)

- Valore di stima della quota di 1/2 dell'immobile libero – a corpo :

Trattandosi di quota, si ritiene legittimo applicare un coefficiente di svalutazione, desunto dalla pubblicistica tecnica di settore pari al 20% del valore dell'immobile per difficoltà oggettive alla vendita, pertanto:

- Valore di stima della quota di 1/2 dell'immobile - libero - a corpo:

Euro 100.000,00 x 1/2 x 0,80 = Euro 40.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00)

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano 23.08.2013

l'esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sub A

- Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali e avviso di ricevimento delle raccomandate;
- Verbale di sopralluogo;

Allegati sub B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Copia atto di provenienza e Verbale di separazione.

Allegati sub C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- Visure Conservatoria dei RR.II alla data del 22.08.2013;
- Istanza accesso atti, Nulla osta, Abitabilità ,Dia;
- Pendenze Condominiali;
- Ispezione Agenzia delle Entrate per eventuali contratti locazione e risposta dell'ufficio preposto;

Allegati sub D

- Fotografie esterne e interne;

Attestazione dell'invio della perizia alle parti.

Si allega su foglio a parte:

- Identificazione catastale e coerenze del bene; elenco iscrizioni e trascrizioni; breve descrizione del bene;
- Foglio di riepilogo



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 12/2011

riunita alle R.G.E. n. 3956/2013 e n. 168/2013

G.E. Dott.ssa Anna Ferrari

Creditore Procedente: **Quadrifoglio Snc Di Maurizio A. Bicchierai – Antonia F.**

Russo

Creditore Procedente: **Unicredit Spa**

Creditore Procedente: **Condominio Pisacane 2-4 Limbiate**

Debitori Esecutati: **[REDACTED]**

INTEGRAZIONE A RELAZIONE DI STIMA RG. 12/2011

Per riunione con le RG. n. 3956/2013 e n. 168/2013

Immobile sito in Via Pisacane n. 2/4 – Limbiate (MB)

La scrivente **arch. Barbara Marchesi**, nominata esperto nella procedura RG. 12/2011 veniva incaricata dall'Ill.mo GE dott.ssa Ferrari di integrare la relazione di stima depositata in data 27 agosto 2013 e liquidata in data 22 ottobre 2013 con riferimento al valore dell'intero nonché all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'ulteriore debitore **[REDACTED]** a seguito della riunione della procedura RG. 12/2011 gravante sulla sola quota di 1/2 di proprietà dell'esecutata **[REDACTED]** **[REDACTED]** dell'immobile sito in Limbiate Via Pisacane 2/4 con la procedura RG. 3956/2013 gravante sullo stesso immobile per la sola quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato **[REDACTED]** e della procedura RG. 168/2013 gravante sulla quota di 1/1 dello stesso immobile per quota di 1/2 ciascuno di proprietà di entrambi gli esecutati sigg, **[REDACTED]** **[REDACTED]**

- **Si segnala che il Pignoramento di cui alla procedura RG. 168/2013 NON risulta TRASCRITTO**



Allo scopo di evadere l'incarico affidato, con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'ulteriore debitore [REDACTED] nonché al valore dell'intero, la scrivente precisa quanto segue:

Individuazione Catastale:

Appartamento: foglio 36, mappale 37, sub. 9, cat. A/3, classe 3, cons. 5 vani, piano 3/4, scala 1, Via Pisacane n. 2, rendita Euro 309,87, intestato a [REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e a [REDACTED] per proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Coerenze dell'appartamento in contorno: proprietà di terzi, via Pisacane, vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze del solaio in contorno: proprietà di terzi, via Pisacane, vano scala comune, corridoio di disimpegno comune.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Osservazioni all'identificazione catastale: nella visura viene riportato per errore materiale "piano 34" anziché "piano 3/4".

- ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO:

❖ **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 18.11.2010 promosso da QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI – ANTONIA F. RUSSO con sede in Sesto San Giovanni (MI), cf. 02094300965, **trascritto in data 14.01.2011 al nn. 3354/1867** con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente relazione, correttamente identificato, per **quota di proprietà in ragione di 1/2 del debitore** esecutato Sig. ra [REDACTED] come segue:

- In Comune di Limbiate – Via Pisacane 2:

Abitazione di tipo economico: Fg. 36 - Particella 37 - Sub. 9 - cat. A/3

– piano 3 -4 - scala 1, cons. 5 vani.

(nota di trascrizione allegata sotto 1)

❖ **Atto di Pignoramento Immobiliare** notificato in data 22 dicembre 2012, **NON TRASCRITTO** promosso da CONDOMINIO PISACANE 2-4



LIMBIATE (sede in Limbiate, cf. 91016550153) con il quale veniva sottoposta a pignoramento **la piena proprietà** dell'immobile in oggetto, a carico di entrambi gli esecutati sigg. ri [REDACTED] [REDACTED] per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, come riportato nell'atto di pignoramento:

- In Comune di Limbiate, diritto di proprietà della porzione di fabbricato sito in via Pisacane n. 2, distinto al N.C.E.U. del Comune di Limbiate al fg. 36, mapp. 37, sub. 9, cat. A/3, cl. 3, vani 5, RC. Euro 309,87 – per l'appartamento posto al piano 34, scala 1.

Note: nell'atto di pignoramento viene riportato per errore materiale "piano 34" anziché "piano 3/4".

❖ **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 22.11.2013 promosso da UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM), cf. 00348170101, **trascritto in data 14.03.2014 ai nn. 21502/15180** con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto della presente relazione, correttamente identificato, per **quota di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$** del debitore esecutato [REDACTED] come segue:

- In Comune di Limbiate – Via Pisacane 2:

Abitazione di tipo economico: Fg. 36 - Particella 37 - Sub. 9 - cat. A/3 – piano $\frac{3}{4}$ - scala 1, cons. 5 vani.

(nota di trascrizione allegata sotto 1)

FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA:

FORMALITA', VINCOLI, ONERI, A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per immobile e per entrambi i nominativi alla data del 18.11.2014, si rileva quanto segue:

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]



TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 14.01.2011 ai nn. 3354/1867 relativa ad **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 18.11.2010, repertorio nn. 7818/2010, promosso da QUADRIFOGLIO SNC DI MAURIZIO A. BICCHIERAI – ANTONIA F. RUSSO con sede in Sesto San Giovanni (MI), cf. 02094300965 con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di ½ dell'immobile oggetto della presente relazione per **quota di proprietà in ragione di ½** del debitore esecutato S [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- Trascrizione in data 14.03.2014 ai nn. 21502/15180 relativa ad **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 22.11.2013 promosso da UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM), cf. 00348170101, con il quale veniva sottoposta a pignoramento la quota di ½ dell'immobile oggetto della presente relazione, per **quota di proprietà in ragione di ½** del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 11.07.1995 ai nn. 104167/26778 relativa ad **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM), cf. 06978161005 a carico del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] per quota di ½ e del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] per la restante quota di ½ per una somma Complessiva di Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per Capitale, durata anni 25, gravante sull'immobile oggetto della presente perizia.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.mo G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle



formalità gravanti sul bene con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura:

- Oneri di Cancellazione di ogni Pignoramento pari ad Euro 262,00 circa per imposte ipotecarie, tassa ipotecaria e imposta di bollo.

- Oneri di cancellazione dell' ipoteca Volontaria a Concessione di Mutuo, con riferimento al D.P.R. 601/73, pari ad Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario al professionista incaricato, pari a circa Euro 300/500,00 oltre a Iva e C.P. (variabile a discrezione del professionista) a formalità.

(ispezione presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per immobile e nominativi alla data del 18.11.2014, allegata alla presente integrazione sotto 1)

◆ Si segnala che i coniugi esegutati risultano separati come da Verbale di Separazione Giudiziale N. 2302 RG. SEP. anno 2013, con il quale all'udienza del 02.07.2013 si autorizzano i coniugi a vivere separati nel mutuo rispetto e viene assegnata la casa coniugale alla [REDACTED]

Da indagini effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale detta separazione non è ancora definita ed è in corso un rinvio di udienza per precisazioni alla data del 16 dicembre 2014 ore 9.40.

Si riporta che detta separazione NON è trascritta ed è successiva sia a tutti gli atti di Pignoramento che alle Note di Trascrizione dei Pignoramenti

(verbale di separazione allegato sotto 2)

La scrivente pertanto valuterà l'intera proprietà del bene nell'ipotesi di immobile libero ed immobile con vincolo di assegnazione di casa coniugale non trascritto, ritenendo equiparare tale diritto ad una locazione novennale, demanda all'III.mo GE per ogni determinazione in merito.

VALORE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO (Appartamento + Solajo di pertinenza):

Si conferma la valutazione per la piena proprietà del bene riportata nella



relazione peritale depositata in data 27.08.2013, come segue:

La scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà del bene immobile in oggetto, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, non divisibile, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

- Valore di stima della piena proprietà dell'immobile libero – a corpo :

Euro 100.000,00 (diconsi Euro centomila/00)

Valore di stima della piena proprietà dell'immobile - con assegnazione di casa coniugale non trascritta e posteriore ai pignoramenti - a corpo:

La scrivente ritiene equiparare tale diritto ad una locazione novennale, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 30% per maggiori difficoltà alla vendita, pertanto: Euro 100.000,00 x 0,70% = Euro 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00) demandando all'Ill.mo GE per ogni determinazione in merito.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 18 novembre 2014

l'esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sotto 1:

- Note di trascrizione dei pignoramenti; Ispezione presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 per immobile e nominativi alla data del 18.11.2014.

Allegato sotto 2:

- Verbale di separazione.

Attestazione dell'invio alle parti.

