

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1722/2012 R.G. E.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

[REDACTED]

+

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Milano, /03/2015

Arch. Vincenzo Roberto Aprile
Via C. Pisacane 36, 20129 Milano
Tel. - fax 022892586 cell.338 2933496
e mail: roberto.aprile@libero.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

- Cap. 1 PREMESSA – QUESITO
- Cap. 2-1 ACCESSO ALL'IMMOBILE
- Cap. 2-2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ESTREMI DELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO E PROVENIENZA
- Cap. 2-3 DESCRIZIONE DEL BENE
- Cap. 2-4 STATO DI OCCUPAZIONE
- Cap. 2-5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO
DELL'ACQUIRENTE
- Cap. 2-6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI CON ONERI
A CARICO DELLA PROCEDURA
- Cap. 2-7 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
- Cap. 2-8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI
- Cap. 2-9 STIMA



RIEPILOGO DATI

- Dati catastali degli immobili siti in Comune di Gessate:

Appartamento: Foglio 7, Particella 357, Sub 10, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza Vani 4, Piano Terzo S1, Rendita catastale € 289,22.

Box: Foglio 7, Particella 354, Sub 9, Cat. C/6, Cl. 5 Consistenza mq 15, Piano Terra, Rendita catastale € 37,18.

- Trattasi di proprietà di un appartamento e di un box per la quota di $\frac{1}{2}$, di ciascun immobile, in capo ai due esecutati. Dal contratto di mutuo ipotecario, risulta che al momento dell'acquisto dei beni, gli esecutati erano uno celibe e l'altro libera di stato.

- L'appartamento e il box, allo stato, sono occupati dai debitori. L'esperto ha fatto richiesta all'Agenzia dell'Entrate dell'esistenza o meno di contratti di locazione che riguardino i beni esecutati. L'Agenzia dell'Entrate ha fatto pervenire la dichiarazione di assenza di contratti di locazione registrati.

- Il valore dell'appartamento libero per la base d'asta è pari € 81.100,00

- Il valore dell'appartamento occupato è pari a € 64.880,00

- Il valore del Box libero per la base d'asta è pari € 14.250,00

- Il valore del Box occupato è pari a € 11.400,00

- Non vi sono particolari elementi che impediscono la vendita. Non si sono accertate difformità edilizie.



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I. PROCEDURA ESECUTIVA N. 1722/2012 R.G. E.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

/

+

G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Relazione di stima degli immobili: appartamento sito in via Lecco n. 11 edificio (scala) D, Gessate (MI) e Box sito in via Lecco n. 9, Gessate (MI).

Cap. I – PREMESSA – QUESITO

PREMESSA: L' Ill/mo Sig. G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo ha nominato, in data 24/06/2015 esperto nell'esecuzione sopra indicata lo scrivente arch. Vincenzo Roberto Aprile, Milano, Via Pisacane 36, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano n. 10963, l'esperto ha prestato giuramento in data 20/01/2016.

Il Giudice ha sottoposto all'esperto il 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 bene del debitore;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito 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 ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno.
- 2) Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento 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 bene;
- 4) A riferire sullo stato di possesso degli immobili, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto la 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 di 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 e 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 dei beni, 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 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.Lgs 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. N. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge



regionale n. 10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 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 ed 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 interne ed esterne dei beni nonché le relative planimetrie;

PROVVEDA, 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 inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.



ALLEGHI all'originale della 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.

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 i 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.

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

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, l'esperto esaminati i documenti di causa, in particolare la relazione notarile depositata agli atti, eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Gessate e presso gli Uffici del Catasto, effettuati i necessari sopralluoghi e fotografie presso i beni pignorati, ha proceduto, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui sono ubicati gli immobili, alla stesura della seguente relazione di stima.

Cap. 2 RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. ACCESSO AGLI IMMOBILI: con raccomandate a.r. inviate il 27/01/2016 l'esperto ha comunicato ai debitori esecutati ed al creditore precedente, l'inizio delle operazioni per la data del 12/02/2016 (ved. all. n. 1). Le "Poste Italiane" hanno restituito l'avviso di avvenuta ricezione delle raccomandate a.r. (ved. all. n. 2).



Alla data fissata per l'inizio delle operazioni l'esperto si è recato presso i beni pignorati (appartamento e box), ed ha potuto accedervi, alla presenza del debitore sig. Encalada.

2-2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA: I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare consistono in un appartamento, con relativo vano cantina di pertinenza, sito in via Lecco 11 edificio (scala) D, Gessate e in un Box, sito via Lecco 9 a Gessate, identificati al Catasto di Gessate come segue:

Appartamento: Foglio 7, Particella 357, Sub 10, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza Vani 4, Piano Terzo S1, Rendita catastale € 289,22.

Box: Foglio 7, Particella 354, Sub 9, Cat. C/6, Cl. 5 Consistenza mq 15, Piano Terra, Rendita catastale € 37,18.

I beni risultano intesati: per la quota di $\frac{1}{2}$ a ~~_____~~
~~_____~~ nato il ~~_____~~ e per la restante quota di $\frac{1}{2}$

a ~~_____~~
~~_____~~

il tutto come riportato nella relazione notarile in atti e come risulta dalle visure storiche del Catasto, oltre alla relative planimetrie (ved. all. n. 3-4);

L'esperto fa presente che nella vigente planimetria catastale dell'appartamento, che risulta essere stata depositata nel 1977, è riportato "Mapp. 300". L'attuale Mapp. è 357, come riportato negli atti della procedura e come risulta nella visura storica per immobile. Nella planimetria catastale del Box è riportato correttamente il Mapp. 354, che è quello che risulta sia in atti che nella visura storica per immobile.

Coerenze dell'appartamento: a Nord-Est parti comuni (cortile e giardino condominiale), Sud-Est parti comuni (giardino condominiale), a Sud-Ovest unità



immobiliare di altra proprietà, a Nord-Ovest parti comuni (vano scala e cortile condominiale);

Coerenze Vano Cantina: a Nord-Est parti comuni (cortile e giardino condominiali), Sud-Est parti comuni (cortile e giardino condominiali), a Sud-Ovest vano cantina di altra proprietà; a Nord-Ovest parti comuni (corridoio cantine);

Coerenze Box: a Nord Mapp. 361, a Est box di altra proprietà, a Sud corsello box, a Ovest box di altra proprietà;

Il pignoramento è stato trascritto da UNICREDIT S.P.A. C.F. 00348170101, in data 13/06/2012 ai nn. 59738/40574, la trascrizione è stata eseguita presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2– contro

~~_____~~ per la quota di $\frac{1}{2}$ di entrambi i beni pignorati e contro a ~~_____~~

~~_____~~ per la restante quota di $\frac{1}{2}$ di entrambi i beni pignorati.

I beni pignorati sono pervenuti ai debitori a seguito di atto di compravendita, del 22/11/2005, notaio Giovanni Averoldi, in Milano, n. di rep. 105782/35412, trascritto in data 01/12/2005 ai nn. 179915/91219 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2 (ved. all. n. 5)

2-3. DESCRIZIONE DEI BENI:

Parti comuni - Caratteristiche e rifiniture:

L'appartamento oggetto della presente esecuzione è porzione di un fabbricato a cinque piani (sei fuori terra), che fa parte di un complesso edilizio composto da n. 4 edifici ad uso residenziale, con ampio giardino condominiale, oltre ad dei corpi di fabbrica destinati a box, realizzati fuori terra, compresi nell'area cortile-giardino condominiale (porzione retrostante ai quattro edifici). Il complesso è sito in via Lecco a Gessate,



l'appartamento è sito al n. civico 11 (edificio D) e il box è sito al n. civico 9, entrambi con accessi indipendenti (pedonale per l'edificio D e carraio per il box). La via Lecco è sita in zona periferica del paese di Gessate. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria. La tipologia costruttiva dell'edificio è quella a sviluppo verticale per edilizia residenziale del tipo economico (A/3). L'edificio ha il telaio in cemento armato, solette in latero-cemento, muri di tamponamento a cassa vuota, copertura a due falde con manto di copertura con tegole, le facciate sono rivestite in intonaco al quarzo color beige chiaro e color giallo per la zona balconi, zoccolo in impasto di graniglia color grigio scuro, per il piano rialzato (primo fuori terra), è presente un ampio giardino con alberi a medio/alto fusto e aiuole con prato, recinzione dell'area condominiale in piattine di ferro su zoccolo in cls, sono presenti vialetti di collegamento asfaltati, sia pedonali che carrabili, accesso all'area condominiale mediante cancelletto pedonale in ferro, medesimo tipo della recinzione, accesso carraio mediante cancello in ferro a doppio battente, apertura automatica a distanza con telecomando, lo stabile è dotato di doppio citofono a pulsantiera semplice, il primo su strada, a fianco del cancelletto pedonale, il secondo a fianco del portone d'accesso all'edificio scala D. E' assente il servizio portierato, è solo presente il servizio pulizia parti comuni. Il portone d'ingresso all'edificio D è a doppio battente tutto finestrato con sovraluca e telaio in alluminio elettrocolor nero, il pavimento della prima porzione dell'androne è in lastre di marmo "Botticino" e pareti in tesserine cm. 2 x 2 per 2/3 dell'altezza, il resto altezza in intonaco civile pitturato color bianco, la prima scala, per accesso alla seconda porzione dell'androne (zona ascensore e vano scala), ha le pedate in marmo "Botticino" e le alzate in marmo "Rosso Verona", la seconda porzione dell'androne ha il pavimento in marmette di graniglia color grigio, la scala è a rampe parallele, ed è rivestita anch'essa



in marmo "Botticino", le pareti sono rivestite in tesserine, medesimo tipo dell'androne. E' presente un portoncino di servizio, sul retro dell'edificio, che da accesso alla zona cortile e corpi box retrostanti. L'ascensore è con apertura automatica ed ha portata n. 4 persone (ved. foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8).

Tutto il complesso edilizio e le sue parti comuni si presentano in medio stato d'uso.

Appartamento – Caratteristiche e rifiniture:

L'appartamento in corso d'esproprio è sito al piano Terzo (quarto fuori terra), con pertinenza vano cantina ubicato al piano seminterrato ed è composto da: zona ingresso/corridoio, cucina abitabile, pranzo/soggiorno (attualmente adibito a camera letto per i figli), camera letto matrimoniale, bagno e balcone (ved. foto n. 9-10-11-12-13-14-15);

- Esposizione: Tripla esposizione ed affaccio (Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest), vista molto ampia per l'esposizione Nord-Ovest (ved. foto n.16);
- Muri perimetrali d'ambito: Doppio muro a cassa vuota + intonaco e pitturazione;
- Pavimenti: in ceramica piastrelle cm. 30 x 30 color grigio. Medesimo tipo di pavimento per tutti i locali;
- Pareti interne: rifinite ad intonaco civile e mani di pittura (color rosso per camera letto e soggiorno, color rosa per ingresso/corridoio, cucina color bianco), piastrelle per il bagno cm. 30 x 20 color azzurro + fascia decoro, fino altezza di m. 2,12, il resto altezza con pittura traspirante, piastrelle per la cucina cm. 20 x 20 color bianco fino altezza m. 2,00, il resto altezza con pittura traspirante. In cucina è presente il foro per locali con presenza di fiamme libere, ma è privo di grigliette di copertura;
- Portoncino d'accesso: tipo blindato con chiusura di sicurezza;



- Serramenti Interni: sono tutti del tipo a soffietto in PVC, tranne una in legno a pannello cieco tamburato;
- Serramenti esterni: telaio in legno douglass, con vetro camera, cassonetti in legno, avvolgibili in pvc color verde;
- Impianto citofonico: è del tipo classico, **no video-citofono**;
- Impianto elettrico: sottotraccia su due vie, interruttori magnetotermici e differenziale (salvavita) su quadro elettrico generale, placche e frutti ditta BTicino. Il sig. Encalada non è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto elettrico. Pertanto lo scrivente non si può esprimere in merito all'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e suo relativo collegamento all'impianto condominiale;
- Impianto idrico: sottotraccia con acqua calda e fredda per il bagno e cucina, produzione acqua calda mediante scaldabagno a gas del tipo istantaneo, ditta Sylber.
- Impianto termico: Impianto condominiale centralizzato, con caldaia a gas metano, termosifoni in ghisa. I termosifoni sono privi delle valvole termostatiche;
- Bagno: dotato di vasca, vaso, lavabo e bidet + attacchi per adduzione e scarico acqua lavatrice;
- Altezza libera locali: m. 3,00.
- Balconi: un balcone con accesso da cucina e pranzo/soggiorno, misure m. 1,20 x m. 5,00, pavimento in piastrelle di gres per esterni, cm. 20 x 10 color beige, parapetto in tondini di ferro color nero;
- Impianto di Condizionamento: Assente;
- Impianto Antifurto: Assente;

L'appartamento pignorato si presenta in condizioni di medio stato d'uso;




L'esperto non ha ravvisato difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale e ai disegni di progetto, depositati ai tempi in comune per la licenza edilizia.

Pertinenze dell'appartamento: vano cantina

il vano cantina è ubicato al piano S1, ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti sono ad intonaco rustico, è presente una finestra per presa luce naturale, oltre ad essere presente luce artificiale compreso interruttore e presa elettrica, la porta è in lamiera zincata, dotata di chiavistello e lucchetto (ved. foto n. 17-18).

Box - Caratteristiche e rifiniture:

Il corpo di fabbrica destinato a box è realizzato fuori terra, ma ad una quota inferiore rispetto al giardino condominiale e si trova nella porzione più distale del complesso edilizio, rispetto alla via Lecco. Si accede ai box mediante passo carraio, già descritto e successiva rampa in cemento cannettato che porta al corsello comune. Il box eseguito non ha un numero proprio identificativo, comunque è il nono sul lato destro scendendo dalla rampa d'accesso al corsello box. La porta d'accesso è del tipo basculante, in lamiera verniciata color marrone, l'apertura è manuale, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono rivestite in pannelli di carton-gesso, è privo di luce interna artificiale, presa ed interruttore. Il box può ricoverare solo un'autovettura. Allo stato è utilizzato per ricovero di scatoloni e masserizie varie (ved. foto n. 19-20-21-22).

2 - 4. STATO DI OCCUPAZIONE: All'atto del sopralluogo l'appartamento era occupato dai due debitori unitamente ai 5 figli, di cui uno solo maggiorenne gli altri minorenni, come dichiarato dal sig.  all'esperto. .

Comunque l'esperto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati. L'agenzia dell'Entrate ha fatto pervenire la



dichiarazione ove risulta che non esistono contratti locativi registrati, per i beni eseguiti, aventi come danti causa i due debitori (ved. all. n. 6).

2 – 5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE: L'esperto ha fatto richiesta all'amministratore del Condominio dello stato debitorio aggiornato per le rate condominiali scadute e non pagate. L'amministratore ha fatto pervenire quanto richiesto, dove risulta, alla data della presente relazione, un importo scaduto e non pagato per l'appartamento pari a € 4.375,87, comprensivo del conguaglio scaduto della gestione precedente al 02/12/2015 e delle 5 rate della gestione in corso (ved. all. 7).

Per quanto riguarda il Box risulta un debito di € 2.055,48, comprensivo del conguaglio scaduto al 10/02/2016 e altre due rate della gestione in corso (ved. all. n. 8). Sulla base della documentazione inviata dall'amministratore il debito complessivo, tra l'appartamento e Box, ammonta ad un totale di € 6.431,35.

Dalla relazione notarile depositata in atti non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, restanti a carico di un eventuale aggiudicatario.

Non risultano allo stato atti di asservimento urbanistico;

2 – 6. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI CON ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA:

Si riporta qui di seguito le formalità indicate nella relazione notarile depositata agli atti.

Iscrizioni:

1) Ipoteca iscritta in data 05/07/2002 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, ai nn. 85130/19746, per l'importo di € 105.000,00 a favore di Banca Popolare di Bergamo - Credito Varesino a carico di Pessani Franco e Vittoria Biagi (danti causa degli eseguiti);



2) Ipoteca a garanzia di mutuo iscritta in data 01/12/2005 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2 ai nn. 179916/48729, per un importo complessivo di € 340.000,00 a favore di Unicredit Banca s.p.a., a carico di [redacted] per la quota di ½, di entrambi i beni pignorati e di [redacted] per la restante quota di ½, di entrambi i beni pignorati.

Trascrizioni:

3) Pignoramento trascritto da UNICREDIT S.P.A. C.F. 00348170101, in data 13/06/2012 ai nn. 59738/40574, la trascrizione è stata eseguita presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2– contro [redacted] per la quota di ½ di entrambi i beni pignorati e contro [redacted] per la restante quota di ½ di entrambi i beni pignorati.

2 – 7. VERIFICA 'REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Lo stabile ove è ubicato l'appartamento pignorato è stato edificato ante 01/09/1967;

Il corpo di fabbrica ove è sito il Box è stato edificato post 01/09/1967;

La costruzione dell'immobile ove è compreso l'appartamento pignorato, è avvenuta in forza di licenza edilizia n. 26/63 del 30/10/1963, con successivo certificato di abitabilità rilasciato il 29/11/1965; la costruzione dei corpi Box è avvenuta in forza di permesso a costruire n. 81/89 del 23/02/198, il tutto come da copie reperite dallo scrivente (ved. all. 9).

Le piante dei progetti, depositate in comune, sono coincidenti con lo stato di fatto dei beni eseguiti. Non si sono accertate difformità edilizie.



2- 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI:

a) L'esperto ha predisposto l'APE per l'appartamento, avvalendosi del suo certificatore di fiducia (ved. all. n. 10).

b) Per quanto riguarda la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno di edifici di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, il sig. Encalada non è stato in grado di fornire nessun tipo di certificazione impianti. Pertanto nulla può essere allegato alla presente relazione.

2 - 9. STIMA:

METODO DI STIMA: considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare i beni con il metodo di stima di comparazione, comparazione con immobili aventi le stesse tipologie e caratteristiche venduti nella zona, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire a far variare il prezzo.

L'appartamento con la sua pertinenza vano cantina, viene stimato con i parametri prezzo unitario €/metro quadrato, apportando ai prezzi individuati una variazione per i fattori intrinseci positivi o negativi del bene.

Per quanto riguarda il Box, questo viene stimato a corpo, come nell'uso commerciale per le compra-vendite di questa tipologia d'immobili.

STIMA DEI BENI:

Appartamento:

La superficie dell'appartamento presa in esame è la superficie commerciale, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. La superficie complessiva dell'appartamento viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area dell'appartamento al 100% della superficie reale, l'area del



balcone al 30% della sua superficie reale, l'area del vano cantina al 25% della sua superficie reale. La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali (area cortile comune, giardino, androne, vano scale etc.) viene stimata pari al 3% della superficie ponderata dell'appartamento.

L'esperto ritiene congruo stimare il prezzo unitario €/mq dell'appartamento eseguito pari a € 1.100,00/mq.

Va considerato che l'appartamento è inserito in un complesso residenziale che ha aspetto decoroso e dignitoso, con ampio giardino comune, gli stabili sono in medio stato d'uso, la zona è in posizione periferica, diametralmente opposta alla fermata della Metropolitana linea 2 (capolinea Gessate), comunque il paese è servito da questo importante mezzo pubblico di trasporto, l'appartamento gode di tripla esposizione e affaccio, di cui uno con vista molto ampia, l'appartamento è in medio stato d'uso, va anche considerato il momento poco dinamico del mercato immobiliare.

Superficie appartamento	mq 71,00
Superficie balcone mq 6,00 x 30% =	mq 1,80
Superficie vano cantina mq 10,50 x 25% =	<u>mq 2,63</u>
SOMMANO	mq 75,43
Quota di comproprietà delle parti comuni	
3% di mq 75,43 = mq 2,26	
Superficie ponderata dell'appartamento	mq 75,43
Superficie quota di comproprietà delle parti comuni	<u>mq 2,26</u>
SOMMANO	mq 77,69
Mq 77,69 x € 1.100,00/mq = € 85.459,00	

La stima del bene pignorato è pari € 85.459,00 che si arrotonda a € 85.400,00;



Riduzione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e di manutenzione, nonché per le spese condominiali insolute, già precedentemente esposte come da documento inviato dall'amministratore del condominio, che potranno gravare sull'aggiudicatario, nessuna sanatoria da eseguirsi:

€ 85.400,00 meno il 5% = € 81.130,00 che si arrotonda a 81.100,00

PREZZO DI BASE D'ASTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA

L'APPARTAMENTO: € 81.100,00

BOX:

Il Box è in buono stato d'uso, la manovra di entrata e di uscita di un'autovettura è alquanto agevole e il corpo di fabbrica dov'è inserito, è fuori terra, anche se ad una quota inferiore alla quota giardino condominiale. Allo stato non sono presenti tracce di umidità o infiltrazioni di acqua meteorica.

La stima a corpo del Box è pari € 15.000,00

Riduzione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e di manutenzione, nonché per le spese condominiali insolute, già precedentemente esposte come da documento inviato dall'amministratore del condominio, che potranno gravare sull'aggiudicatario, nessuna sanatoria da eseguirsi:

€ 15.000,00 meno il 5% = € 14.250,00

PREZZO DI BASE D'ASTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA IL

BOX: € 14.250,00

PREZZO COMPLESSIVO DEI DUE BENI PER LA BASE D'ASTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO : € 95.350,00



L'esperto, come richiesto nel quesito assegnatogli, espone di seguito anche il valore degli immobili occupati e ritiene congruo applicare una detrazione del 20% sul valore sopra esposto, qualora dovesse risultare nel prosieguo della procedura esecutiva un contratto locativo stipulato con data antecedente alla trascrizione del pignoramento, ma non registrato.

Appartamento € 81.100,00 meno il 20% = € 64.880,00 (valore immobile occupato).

Box € 14.250,00 meno il 20% = € 11.400,00 (valore immobile occupato).

Milano, 24 /03/2016

L'esperto

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Allegati n. 11

Foto n. 22

Foglio separato: elenco formalità pregiudizievoli

Foglio separato: descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Attestazione di invio copia stima al precedente e ai debitori



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1722/2012 R.G. E.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta qui di seguito le formalità indicate nella relazione notarile depositata agli atti.

Iscrizioni:

- 1) Ipoteca iscritta in data 05/07/2002 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, ai nn. 85130/19746, per l'importo di € 105.000,00 a favore di Banca Popolare di Bergamo - Credito Varesino a carico di Pessani Franco e Vittoria Biagi (danti causa degli esecutati);
- 2) Ipoteca a garanzia di mutuo iscritta in data 01/12/2005 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2 ai nn. 179916/48729, per un importo complessivo di € 340.000,00 a favore di Unicredit Banca s.p.a., a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½, di entrambi i beni pignorati e di [REDACTED]



[REDACTED] per la restante quota di $\frac{1}{2}$, di entrambi i beni pignorati.

Trascrizioni:

3) Pignoramento trascritto da UNICREDIT S.P.A. C.F. 00348170101, in data 13/06/2012 ai nn. 59738/40574, la trascrizione è stata eseguita presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare -- Ufficio Provinciale di Milano 2-- contro

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di entrambi i beni pignorati e contro a [REDACTED]

[REDACTED] per la restante quota di $\frac{1}{2}$ di entrambi i beni pignorati.

[REDACTED]



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1722/2012 R.G. E.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

~~_____~~
/
~~_____~~
+
~~_____~~

G.E.: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

DESCRIZIONE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare consistono in un appartamento, con relativo vano cantina di pertinenza, sito in via Lecco 11 edificio (scala) D, Gessate e in un box, sito via Lecco 9 a Gessate, identificati al Catasto di Gessate come segue:

Appartamento: Foglio 7, Particella 357, Sub 10, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza Vani 4, Piano Terzo S1, Rendita catastale € 289,22.

Box: Foglio 7, Particella 354, Sub 9, Cat. C/6, Cl. 5 Consistenza mq 15, Piano Terra, Rendita catastale € 37,18.

I beni risultano intesati: per la quota di $\frac{1}{2}$ a ~~_____~~
~~_____~~, e per la restante quota di
 $\frac{1}{2}$ a ~~_____~~
~~_____~~. Il tutto come riportato nella relazione notarile in atti e come risulta dalle
visure storiche del Catasto;



L'esperto fa presente che nella vigente planimetria catastale dell'appartamento, che risulta essere stata depositata nel 1977, è riportato "Mapp. 300". L'attuale Mapp. è 357, come riportato negli atti della procedura e come risulta nella visura storica per immobile. Nella planimetria catastale del Box è riportato correttamente il Mapp. 354, che è quello che risulta sia in atti che nella visura storica per immobile.

Coerenze dell'appartamento: a Nord-Est parti comuni (cortile e giardino condominiale), Sud- Est parti comuni (giardino condominiale), a Sud-Ovest unità immobiliare di altra proprietà, a Nord-Ovest parti comuni (vano scala e cortile condominiale);

Coerenze Vano Cantina: a Nord-Est parti comuni (cortile e giardino condominiali), Sud- Est parti comuni (cortile e giardino condominiali), a Sud-Ovest vano cantina di altra proprietà; a Nord-Ovest parti comuni (corridoio cantine);

Coerenze Box: a Nord Mapp. 361, a Est box di altra proprietà, a Sud corsello box, a Ovest box di altra proprietà;





FOTO N. 1



FOTO N. 2



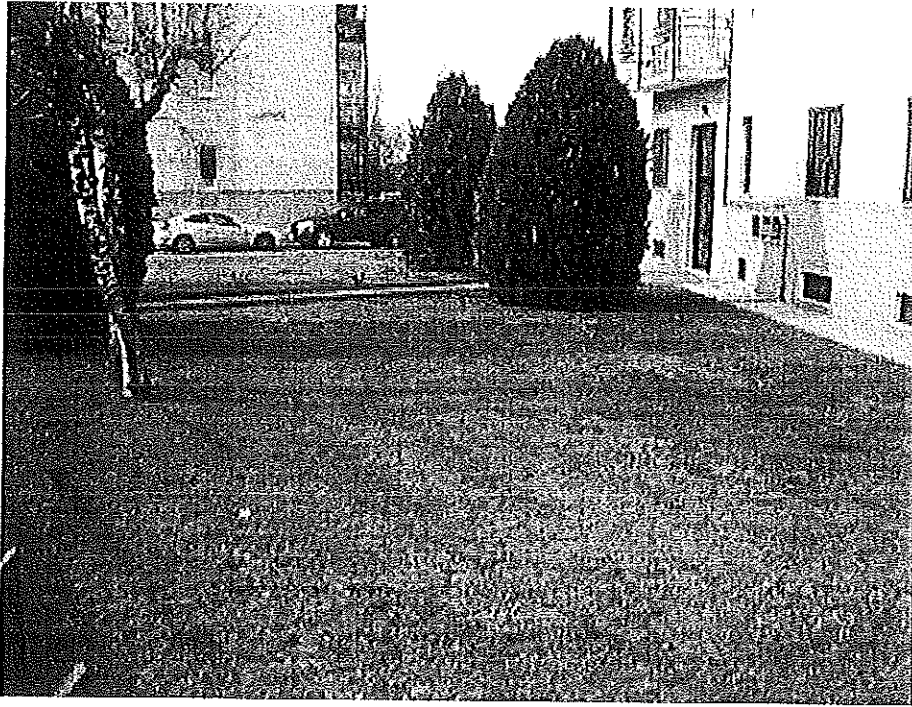


FOTO N. 3

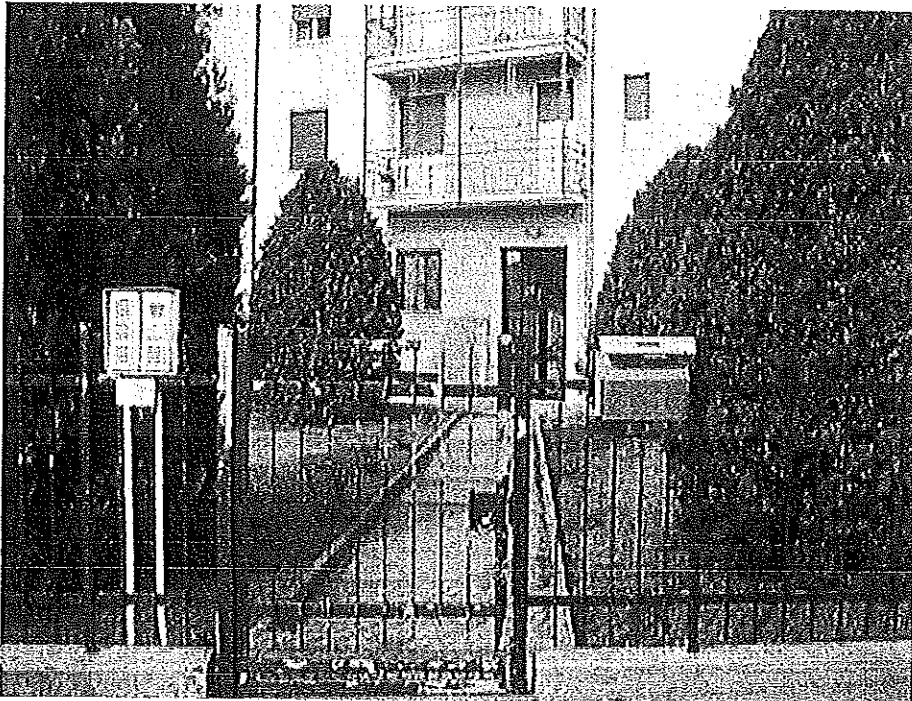


FOTO N. 4





FOTO N. 5

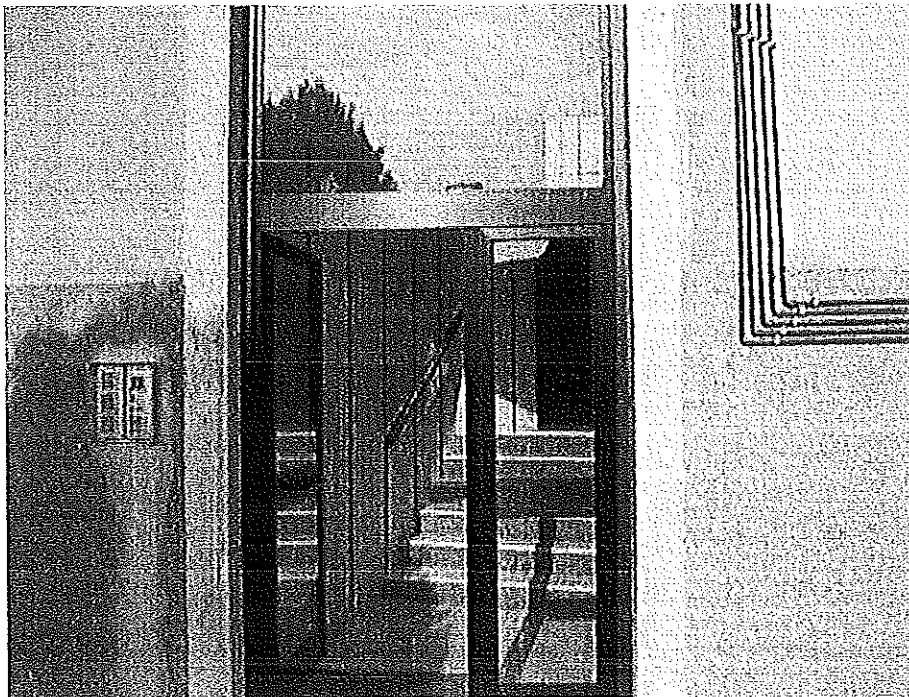


FOTO N. 6



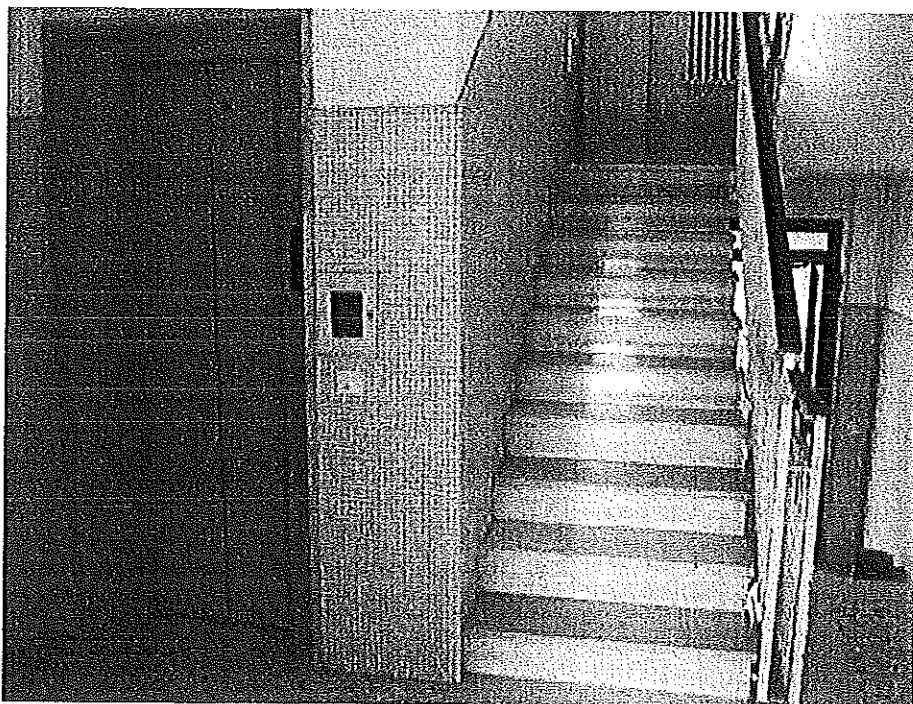


FOTO N. 7



FOTO N. 8





FOTO N. 9



FOTO N. 10



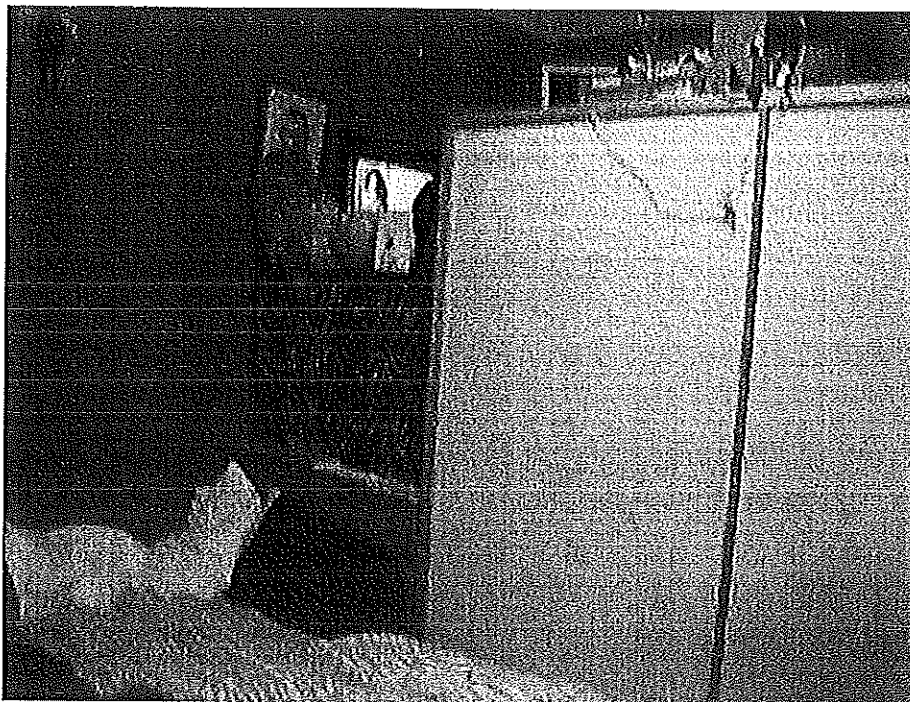


FOTO N. 11

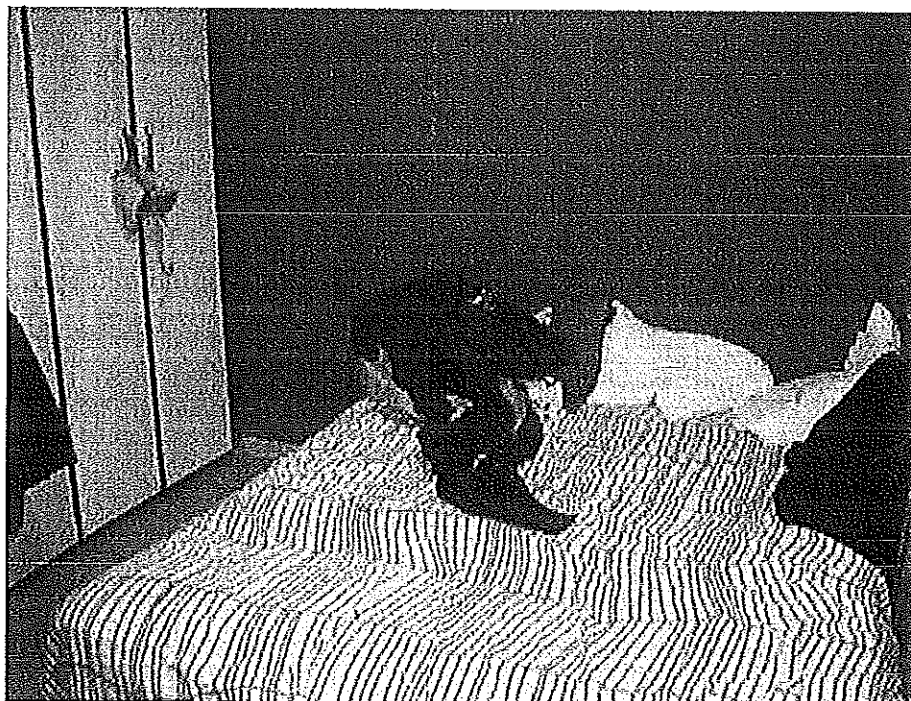


FOTO N. 12



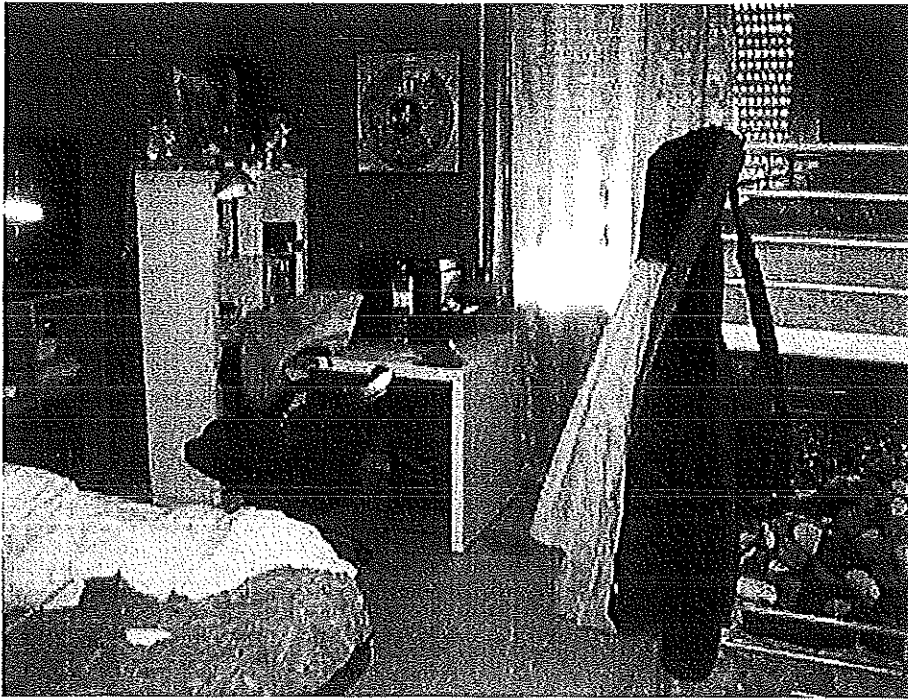


FOTO N. 13



FOTO N. 14





FOTO N. 15



FOTO N. 16



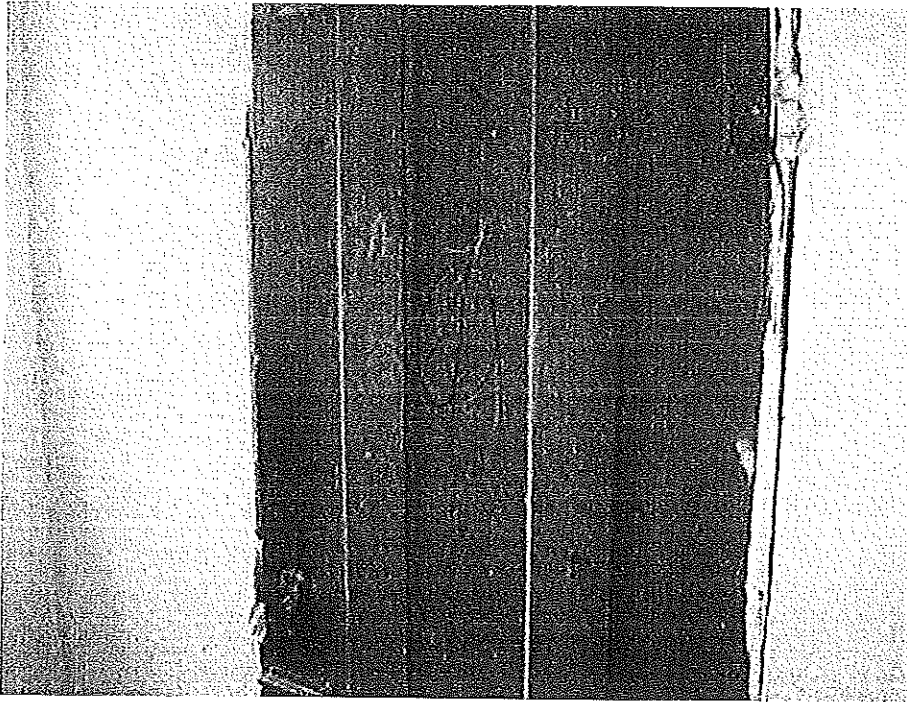


FOTO N. 17

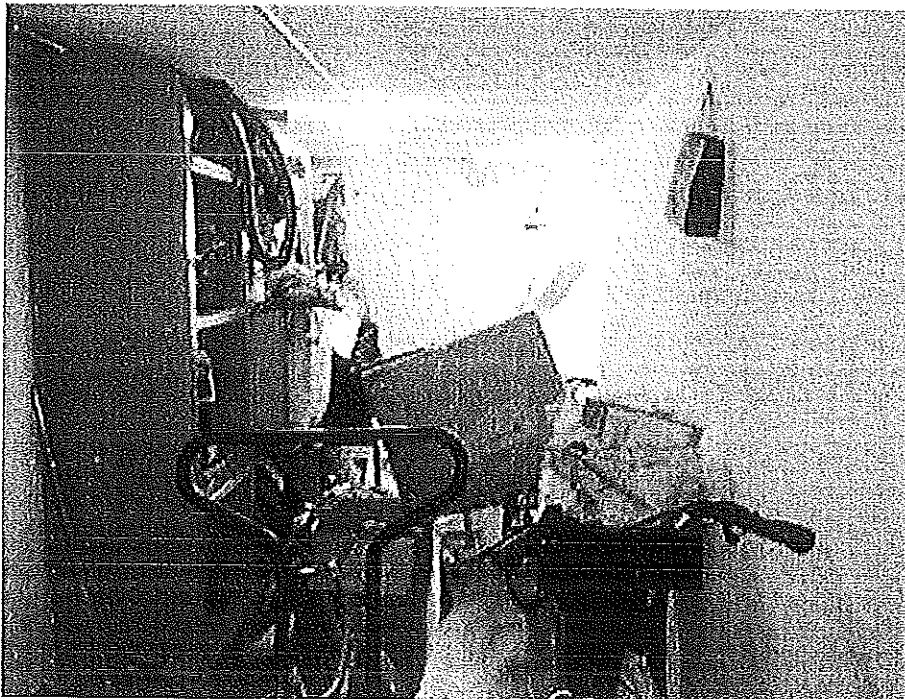


FOTO N. 18



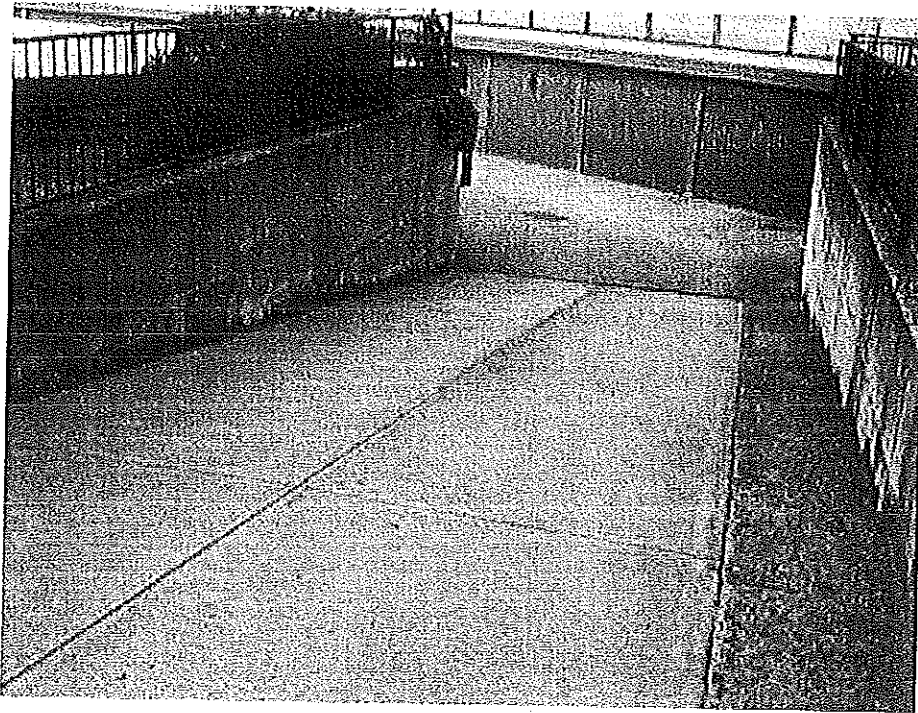


FOTO N. 19

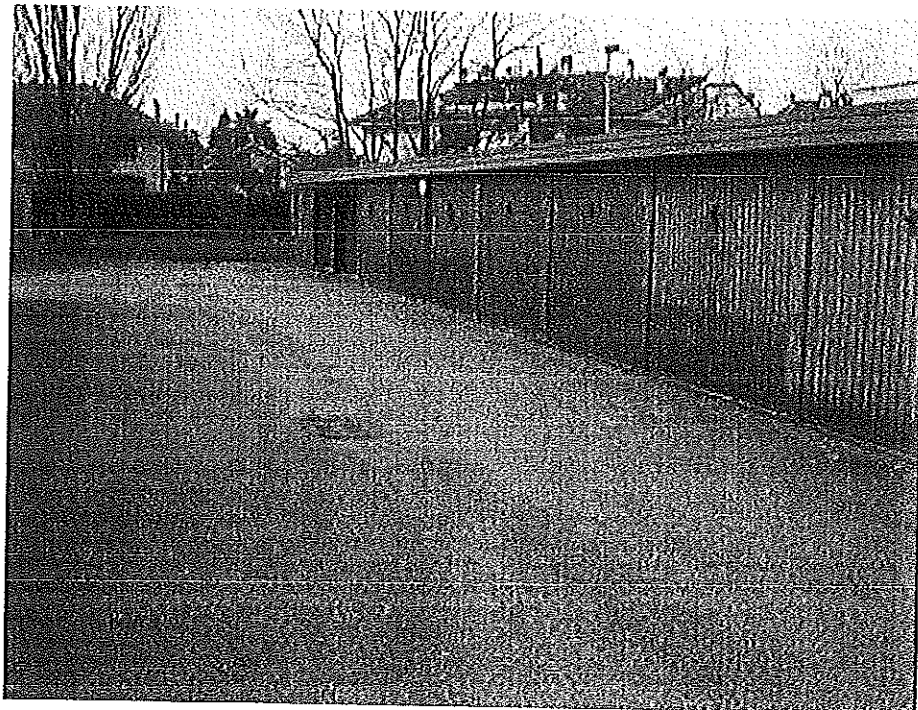


FOTO N. 20



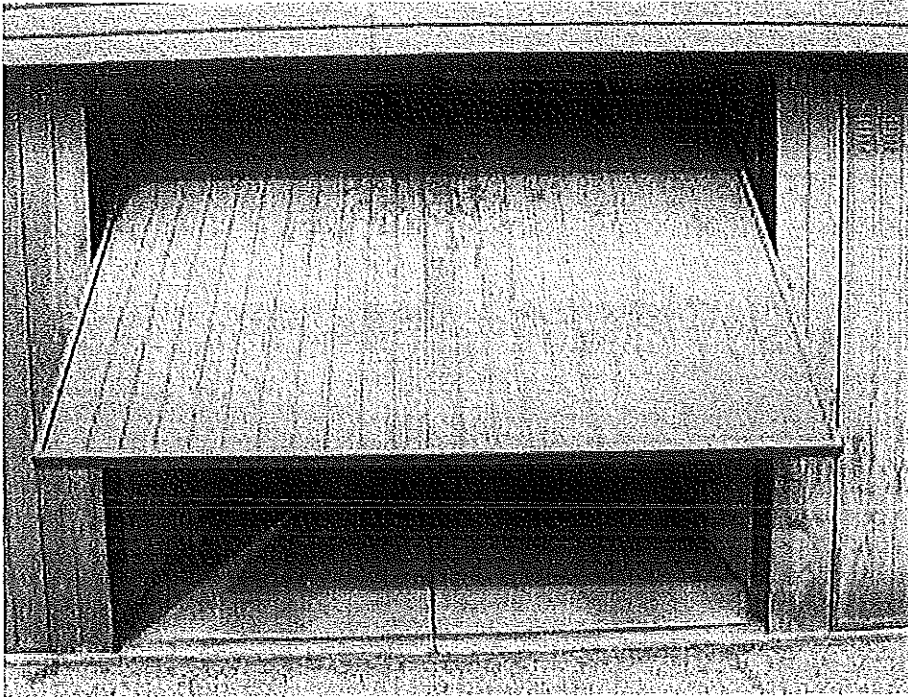


FOTO N. 21



FOTO N. 22

