



Studio Tecnico

Geom. GIOVANNI CRINI

Consulente Tecnica e Perito del Tribunale di Milano

Via Montessori, 7 - 20010 Arluno (MI)

Tel. 02 - 90.1.75.00 - e-mail: giovanni.crini@gmail.com

- * Consulente Tecnico del Tribunale di Milano n.° 8.181
- * Perito del Tribunale di Milano n.° 630
- * Decreto Legislativo n.° 626/84 "sicurezza sul lavoro"
- * Min. Att. Prod.-C.C.I.A.A.- MI- Collaudatore Imp.Tecn. G0082491989 A-C-D-E
- * Albo Collaudatori Regione Lombardia n.° 3.263 "Edilizia e forniture connesse"
- * D.Lgs 494/96 - 528/99 "Coordinatore sicurezza cantieri"
- * Ministero Interno - "Prevenzione Incendi L. 818" MI06249G00912

TRIBUNALE DI MILANO

3° SEZIONE CIVILE

G.E.: Dott.ssa VALENTINA BORONI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
MILANO - 2 OTT 2008
CANCELLIERE

OGGETTO: Procedura n.° 663/2007 R.G.E. - Causa promossa da PORSCHE FINANCE
SERVICE ITALIA S.p.A. contro [REDACTED]

Prossima udienza: 2 ottobre 2008 ore 12:00

PREMESSO: che con decreto del 25/03/08 il G.E. Dott.ssa VALENTINA BORONI nominava esperto il sottoscritto Geometra GIOVANNI CRINI, libero professionista, con studio in Arluno, via Montessori, 7 (tel. 02 - 901.75.00), iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8.249, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 8.181 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 630, che dopo avere prestato giuramento in data 22/04/2008 avanti all'Ill.mo Sig. GIUDICE, veniva formulato 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/i bene/i al debitore/i;
Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
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 riguarda 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 del/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 rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di 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 asserevimento 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 trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.
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 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della eventuale concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleghi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento della raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

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

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Formuli tempestivamente istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso."

* * * * *



RELAZIONE DEL C.T.U.

PREMESSO: che, dopo la nomina, il sottoscritto C.T.U. procedeva agli accessi presso l'Ufficio del territorio di Milano per la verifica dell'identificazione catastale e successivamente dopo avere effettuato un primo sopralluogo ricognitivo accertava che sui terreni pignorati vi insisteva un edificio già edificato ed abitato da molti anni; e presso l'Ufficio tecnico Comunale di Senago per la verifica della regolarità edilizia e dell'atto di provenienza ed in data 30 giugno 2008 al sopralluogo per la visione dell'immobile;

PREMESSO: che a seguito della scoperta, dopo averne informato telefonicamente il legale della procedente ha provveduto ad effettuare accesso presso l'Ufficio tecnico Comunale di Senago per la verifica della regolarità edilizia con richiesta di documentazione tecnico-amministrativa;

PREMESSO: che a seguito di visione degli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale di Senago in data 22/07/08 ha constatato che l'immobile sorge sui terreni pignorati a seguito di regolari Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Senago e delle quali si sono chieste copie, messe a disposizione e ritirate a metà settembre;

PREMESSO: che in data 31 luglio lo scrivente ha depositato in Cancelleria una istanza con la quale informava della difformità riscontrata ed il Sig. Giudice in data 13/08/08 ne prendeva atto e comunicava quanto segue: *" Il G.E. invita l'esperto a proseguire nella relazione di stima indicando sull'elaborato che l'immobile ipotecato risulta identificato con la planimetria allegata al c. di mutuo e non ancora accatastato nonché precisando a quanto ammontino gli oneri di accatastamento. Si autorizza la proroga richiesta sino al 2/10/08."*

PREMESSO: che il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti e documenti della procedura, ha appurato che gli estremi indicati nel pignoramento sono corrispondenti esclusivamente alle particelle di terreno in cui sorge il fabbricato non ancora accatastato;

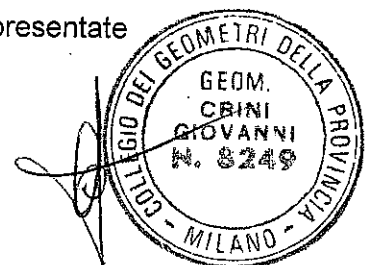


PREMESSO: che a seguito dei sopralluoghi effettuati lo stato di fatto non collima con la planimetria di cui all'estratto di mappa sulla quale sono riportate le singole particelle e ciò perché nel corso degli anni i genitori dell'esecutato hanno edificato il fabbricato e la recinzione perimetrale; nel contempo su due lati perimetrali passano due strade comunali non riportate sull'estratto catastale: via Tolstoj e via Chico Mendes;

PREMESSO: che lo stato dei luoghi risulta alterato dalle costruzioni edilizie private e pubbliche (sedi stradali) le singole particelle in prossimità delle due strade risultano materialmente impossibili da identificare e pertanto quelle a confine con le particelle del foglio 25, di proprietà dell'esecutato, quali la n.° 347, n.° 188 e n.° 346 in parte possono essere state acquisite dal Comune di Senago in occasione della costruzione delle sedi stradali e in parte essere state inglobate entro il perimetro della recinzione che delimita la proprietà dell'esecutato Sig.

PREMESSO: che la data di Concessione Edilizia per la costruzione della recinzione e del fabbricato è dell'anno 1983 con variante del 1984, quindi oltre 20 anni fa ed il terreno eventualmente inglobato entro il perimetro della recinzione è stato usucapito;

PREMESSO: che i terreni pignorati e l'immobile non ancora accatastato appartengono in proprietà esclusiva ai Signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ fratelli germani, in regime di proprietà per 1/2 ciascuno, pervenuti a seguito di accettazione tacita dell'eredità dei genitori deceduti: il padre il 30 giugno 2004 e la madre il 3 aprile 2005; risultano trascritte entrambe presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, con Atto Notarile Pubblico redatto dal Dott. Fenaroli Guido indata ~~07/07/2005~~ -Rep. 24264/3402, presentate



in data 14/06/2006 con i n.ri 670 e 671, Reg. Part. n.ri 47742 e 47743, Reg. Gen. n.ri 92191 e 92192, i seguenti beni in Comune di SENAGO:

Catasto Terreni, foglio n.° 25, Part. N.° 151 di are 10 e centiare 75

TUTTO CIO' PREMESSO:

il sottoscritto C.T.U. è in grado di procedere alle

RISPOSTE DEI PUNTI DEL QUESITO

- 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 riguarda 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;

Comune di SENAGO (MI):

Immobili costituiti da terreni.

I dati di identificazione catastale sono i seguenti presso l'Agenzia del territorio di Milano, **Comune censuario di Senago:**

- foglio n. 25 - particella n.° 137, bosco ceduo, classe 1, centiare 12 R.D. €. 0,02 - R.A. €. 0,01; nel vigente Piano Regolatore è inserito in zona " sede stradale";

- foglio n. 25 - particella n.° 151, seminativo irriguo, classe 1, are 10 - centiare 75 - R.D. €. 11,05, R.A. €. 8,88; nel vigente Piano Regolatore è inserito in zona " Bb1 Residenziale estensivo";

- foglio n. 25 - particella n.° 191, seminativo irriguo, classe 1, centiare 55 R.D. €. 0,57 - R.A. €. 0,45; nel vigente Piano Regolatore è inserito in zona " Bb1 Residenziale estensivo" e parzialmente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- foglio n. 25 - particella n.° 345, seminativo irriguo, classe 1, are 1 - centiare 10 - R.D. €. 1,13, R.A. €. 0,91; nel vigente Piano Regolatore è inserito in zona " Bb1 Residenziale estensivo" e parzialmente in zona " sede stradale";



A seguito di regolari Concessioni Edilizie e seguente Conndono Edilizio i terreni sono stati edificati e recintati.

Attualmente sui terreni recintati vi insiste una costruzione dipartita su cinque livelli di piano, rispettivamente: cantina a secondo sotterraneo, autorimessa, locale caldaie e locali di sgombero a primo sotterraneo, piano terra con un appartamento ad uso abitazione ed un ufficio, piano primo con due appartamenti ad uso abitazione e piano sottotetto adibito a locali di sgombero. Le singole unità dei livelli di piano sono accessibili a mezzo di scala fissa comune eccetto i locali di sgombero del sottotetto collegati a mezzo di due scale fisse, ciascuna all'interno degli appartamenti del primo, inoltre il primo sotterraneo è collegato al piano terra anche a mezzo di rampa carraia esterna sul sedime di proprietà.

Il fabbricato, in arretramento, ha il prospetto principale verso la via Tolstoj con civico n.° 3 ed un prospetto, sempre in arretramento, con la via Chico Mendes.

L'ingresso carraio che immette sulla rampa che conduce al piano sotterraneo ed il cancelletto pedonale si trovano in fregio alla via Tolstoj.

Lo stato dei luoghi risulta alterato dalle costruzioni edilizie private e pubbliche (sedi stradali) le singole particelle in prossimità delle due strade risultano materialmente impossibili da identificare e pertanto quelle a confine con le particelle del foglio 25 di proprietà dell'esecutato quali la n.° 347, n.° 188 e n.° 346 in parte possono essere state acquisite dal Comune di Senago in occasione della costruzione delle sedi stadali e in parte essere state inglobate entro il perimetro della recinzione che delimita la proprietà dell'esecutato Sig. Somensi; Poiché la planimetria di cui all'estratto catastale non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi, si riportano le coerenze attuali del terreno recintato ove insiste la costruzione.



COERENZE DEL FABBRICATO e terreno recintato

Il terreno ha una forma geometrica rettangolare e pertanto confina solo tre lati:

a **nord-ovest**: particelle n.° 139 – 149 – 140 – 148 – 147 e 142 tutte proprietà di terzi nel cui sedime sorgono anche costruzioni;

a **est**: la pubblica strada via Chico Mendes;

a **sud**: la pubblica strada via Tolstoj;

Si riportano gli estremi del:

PIGNORAMENTO immobiliare a carico di [REDACTED] nato a

[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] ed a favore di

"PORSCHE FINANCIAL SERVICE ITALIA S.p.A. CON SEDE IN Padova –

C.F. 03415940281– Decreto Ingintivo emesso dal Tribunale di Milano in

data 27 marzo 2007 cron. N.° 663 – Trascritto presso gli Uffici del Territorio

di Milano 2 il 28 maggio 2007 al Reg. Gen n.° 80042 e Reg. Part. n.

42216, e grava sopra gli immobili siti nel Comune di SENAGO (MI),

Catasto Terreni:

- foglio n. 25 - particella n.° 137;

- foglio n. 25 - particella n.° 151;

- foglio n. 25 - particella n.° 191;

- foglio n. 25 - particella n.° 345.

Il pignoramento riguarda la quota-parte di ½ indiviso, intestato all'esecutato. Sig. [REDACTED];

la restante quota di proprietà di ½ indiviso è intestato alla sorella,

[REDACTED]



3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

Descrizione immobile

Comune di SENAGO (MI):

Edificio isolato, con terreno di forma triangolare pertinenziale recintato, composto da tre appartamenti ad uso abitazione, un ufficio, sottotetto, una cantina e autorimessa. La costruzione dipartita su cinque livelli di piano, rispettivamente: cantina a secondo sotterraneo, autorimessa, locale caldaie e locali di sgombero a primo sotterraneo, piano terra con un appartamento ad uso abitazione ed un ufficio, piano primo con due appartamenti ad uso abitazione e piano sottotetto adibito a locali di sgombero. Le singole unità dei livelli di piano sono accessibili a mezzo di scala fissa comune eccetto i locali di sgombero del sottotetto collegati a mezzo di due scale fisse, ciascuna all'interno degli appartamenti del primo, inoltre il primo sotterraneo è collegato al piano terra anche a mezzo di rampa carraia esterna sul sedime di proprietà.

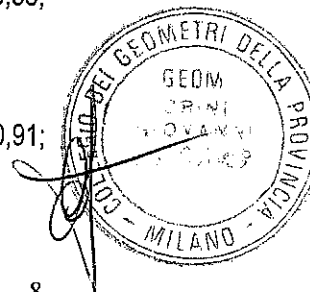
Il fabbricato, in arretramento, ha il prospetto principale verso la via Tolstoj con civico n.° 3 ed un prospetto, sempre in arretramento, con la via Chico Mendes.

Sito nel Comune di SENAGO (MI), via Tolstoj n.° 3 e nella stessa via vi è l'ingresso carraio che immette sulla rampa che conduce al piano sotterraneo ed il cancelletto pedonale che riporta il numero civico.

L'edificio non risulta accatastato e pertanto non figura nell'estratto di mappa e non risulta in banca dati.

I dati di identificazione catastale riguardano pertanto esclusivamente quelli del Catasto Terreni che sono i seguenti presso l'Agenzia del Territorio di Milano, **Comune censuario di SENAGO:**

- foglio n. 25 - particella n.° 137, bosco ceduo, classe 1, centiare 12 R.D. € 0,02 - R.A. € 0,01;
- foglio n. 25 - part.n.° 151, seminativo irriguo, cl. 1, are 10 - centiare 75 - R.D. € 11,05, R.A. € 8,88;
- foglio n. 25 - particella n.° 191, seminativo irriguo, cl. 1, centiare 55 R.D. € 0,57 - R.A. € 0,45;
- foglio n. 25 - particella n.° 345, seminativo irriguo, cl. 1, are 1-centiare 10 - R.D. € 1,13, R.A. € 0,91;



Le dimensioni metriche lorde del terreno dichiarate in progetto sono m² 1.412,00; la cantina a secondo piano sotterraneo m² 57,72, quelle dell'autorimessa a primo sotterraneo m² 532,09 e la superficie coperta dalle abitazioni (esclusi porticati) m² 216,05 sia piano terra che a piano primo, compresa l'area occupata dalla scala, i porticati a piano terra circa m² 58, i porticati a piano primo circa m² 23,50 ed balconi a piano primo circa m² 48,70, il sottotetto fruibile ma non abitabile circa m² 200 e la tettoia a piano terra circa m² 22,40, la superficie scoperta di terreno e priva di costruzioni risulta circa m² 876. Lo stato esterno ed in interno con tutte le componenti edilizie e tecnologiche è in buono stato di ordine e manutenzione. E' situata in zona semiperiferica urbanizzata del Comune di Senago, con presenza di negozi, servizi e scuole nelle adiacenze.

Le componenti edilizie sono: struttura in muratura e cemento armato; partizioni interne in muratura di forati intonacati; facciata mattoni paramano a faccia vista stilati; soglie e davanzali in lastra di pietra naturale; scala rivestita in granito rosa sardo; serramenti esterni in legno verniciato provvisti di vetrocamera e persiane in legno con grate esterne di sicurezza in acciaio; pavimenti di tutti i locali in pietra naturale; pareti bagni e cucina rivestite in ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tanburate impiallacciate; portoncino di ingresso blindato impiallacciato in legno; apparecchi sanitari dei bagni in vetrochina, rubinetteria in ottone cromato, impianto di riscaldamento con caldaie poste in un locale del primo sotterraneo con fancoils e radiatori in ghisa; impianto elettrico con tubazioni incassate e frutti; videocitofono; il terreno esterno è sistemato a verde e camminamenti pedonali e la piccola piscina è funzionante.

4) A riferire sullo stato di possesso dell'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 rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

L'edificio risulta abitato dal Sig. [REDACTED] con i propri familiari e dalla Signora [REDACTED] con i propri familiari.



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 asserevimento 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 trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

E' emerso che esiste una trascrizione di sequestro conservativo, comunque successiva alla data del pignoramento, i cui estremi si riportano:

Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2 – Registro Generale n. 176290 – Registro Particolare n. 92843 – Atto Giudiziario del 25/06/2007 – Rep. n. 54145 emesso da Tribunale di Milano – Specie: Atto esecutivo cautelare – decreto di sequestro conservativo. (Si allega la visura)

Attualmente il Signor [REDACTED] risulta sposato e non è emerso niente altro.

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili risultano gravati da:

1°) PIGNORAMENTO immobiliare a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] ed a favore di "PORSCHE FINANCIAL SERVICE ITALIA S.p.A. CON SEDE IN Padova – C.F. 03415940281– Decreto Ingintivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27 marzo 2007 cron. N.° 663 – Trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano 2 il 28 maggio 2007 al Reg. Gen n.° 80042 e Reg. Part. n. 42216, e grava sopra gli immobili siti nel Comune di SENAGO (MI), Catasto Terreni: foglio n. 25: particella n.° 137; - particella n.° 151;- particella n.° 191;- particella n.° 345.

Il pignoramento riguarda la quota-parte di 1/2 indiviso, intestato all'esecutato.

Sig. [REDACTED]

la restante quota di proprietà di 1/2 indiviso è intestato alla sorella,

[REDACTED]



II°) **IPOTECA** giudiziale iscritta il 1 giugno 2006 al n.° 84438 Reg. Gen. e n.° 19512 Part., a favore di PORSCHE FINANCIARIA SERVICES ITALIA S.p.A. ed a carico di [REDACTED], CON Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 28 novembre 2005, cron. 4789.

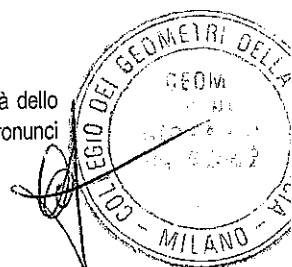
III°) **IPOTECA** volontaria iscritta in data 14 giugno 2006 ai n.ri 92190/21444, a favore della "Banca Popolare Italiana Società Cooperativa", con sede in Lodi, codice fiscale 00691360150, ed a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante il solo terreno alla particella 151 del foglio 25 (titolo: atto Notaio Guido Fenaroli in data 1 giugno 2006, rep. n. 24264/3402.

IV°) **IPOTECA** giudiziale iscritta in data 6 aprile 2007 ai n.ri 53016/12989, a favore di "Unicredit Banca S.p.A.", con sede in Bologna, codice fiscale 12931320159 contro [REDACTED], con titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27 marzo 2007, cron. 663.

V°) **SEQUESTRO CONSERVATIVO** emesso dal Tribunale di Milano – Specie: Atto esecutivo cautelare – decreto di sequestro conservativo Atto Giudiziario del 25/06/2007 – Rep. n. 54145 - Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Circostrizione di Milano 2 – Registro Generale n. 176290 – Registro Particolare n. 92843 - a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Il sequestro riguarda i terreni di cui al foglio n. 25 – particelle n. 345 – 191 – 151 e 137. (Si allega la visura)

Si precisa che la trascrizione del sequestro conservativo è successiva alla data del pignoramento.

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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 pronuncia



sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della eventuale concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

L'edificio risulta edificato in forza dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 330/83 rilasciata il 21.12.1983;
- Concessione Edilizia n. 155/84 per variante del 27.9.1984 rilasciata il 31 ottobre 1984;
- Concessione Edilizia n. 3/85 rilasciata il 22.3.1985;
- Autorizzazione per costruzione di piscina; *116/87 del 9.7.87 per tettoia;*
- Condono Edilizio n. 54C di cui al prot. n. 026760 del 06.11.1997.

Da visione effettuata e sulla scorta delle planimetrie, non vi sono difformità o abusi edilizi da segnalare.

8) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Valore dell'immobile

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed ha riguardo alla natura e destinazione dell'unità immobiliare urbana. Il sottoscritto ha individuato gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini presso operatori economici, onde avere a disposizione numerosi ed attendibili elementi di confronto, nonché ricerche di mercato relative ai valori espressi in compravendite notarili e preliminari di vendita, attraverso pubblicazioni specializzate, giudizi di stima di colleghi professionisti, avvenute nel periodo interessato e nelle zone interessate. La ricerca di mercato ha portato alla determinazione dell'attuale periodo di stima correlato allo stato d'uso e l'attuale condizione. Presupposto della valutazione è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale può essere inquadrato il bene oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Ci si è soffermati a valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato, nonché considerate le condizioni di mercato, la particolare zona, la vetustà, confrontando le compravendite ultime di beni similari a quelli in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto e sulla scorta degli elementi raccolti:

- a. ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- b. epoca della costruzione e attuale stato;
- c. caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- d. caratteristiche componenti edilizie;
- e. conformità ai parametri igienici/edilizi;

si ritiene di eseguire la stima in base **AL VALORE DI MERCATO:**

- f. effettuando l'indagine di mercato in zona;
- g. consultando operatori del settore;
- h. consultando la rilevazione dei prezzi degli immobili a cura della Borsa Immobiliare presso la Camera del Commercio di Milano;



- i. consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio;

Il valore di mercato tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita ad offerte. Questo metodo, consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il più probabile valore ed è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Pertanto avremo:

VALORE DELL'IMMOBILE

Valutazione dei seguenti beni " in Comune di Senago (MI), via Tolstoj n.° 3, angolo via Chico Mendes: edificio isolato, con terreno di forma triangolare pertinenziale recintato, composto da tre appartamenti ad uso abitazione, un ufficio, sottotetto, cantina e autorimessa dipartito su cinque livelli.

L'edificio non risulta denunciato e per questo non censito presso il Catasto fabbricati e non risulta altresì inserito in mappa.

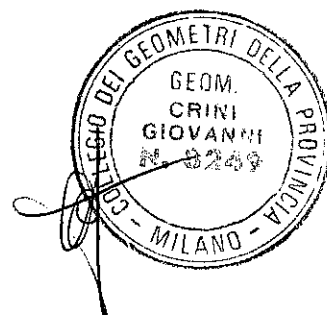
Risultano esclusivamente i terreni su cui sorge e attualmente recintati, le cui unità immobiliari distinte presso l'Agenzia del Territorio, Comune censuario di Senago al: foglio n. 25

- particella n.° 137, bosco ceduo, classe 1, centiare 12 R.D. € 0,02 - R.A. € 0,01;
- particella n.° 151, seminativo irriguo, cl. 1, are 10 - centiare 75 - R.D. € 11,05, R.A. € 8,88;
- particella n.° 191, seminativo irriguo, cl. 1, centiare 55 R.D. € 0,57 - R.A. € 0,45;
- particella n.° 345, seminativo irriguo, cl. 1, are 1-centiare 10 - R.D. € 1,13, R.A. € 0,91;

Superficie commerciale circa:

- abitazioni e ufficio p.t. e p.1°	=m ² 432,10
- balconi e porticati p.t. e p.1°m ² 130,20 x 0,50	=m ² 65,10
- autorimessa e locali 1° S m ² 532,09 x 0,50	=m ² 266,05
- cantina 2°S m ² 57,72 x 0,25	=m ² 14,43
- sottotetto m ² 200,00 x 0,20	=m ² 40,00
- tettoia m ² 22,40 x 0,50	=m ² 11,20
- terreno scoperto m ² 876,00x 0,10	=m ² 87,60

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE m² 916,48



A) Valore di mercato complessivo attuale delle intere unità immobiliari allo stato libero:

$$m^2 916,48 \times \text{€./m}^2 1.200,00 = \text{€. } \mathbf{1.099.776,00}$$

B) Valore di mercato complessivo qualora occupate:

$$m^2 916,48 \times \text{€./m}^2 1.100,00 = \text{€. } 1.008.128,00$$

Valutazione per una sola quota indivisa:

Da usi di mercato il valore di una sola quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di proprietà risulta meno appetibile e meno commerciabile ed il valore subisce per questi motivi un deprezzamento sensibile nell'ordine di circa il 10%.

Pertanto avremo:

C) Valore di una quota indivisa per unità immobiliari libere

$$m^2 916,48 \times \text{€./m}^2 1.200,00 \times \frac{1}{2} - (10\%) = \text{€. } \mathbf{494.899,20}$$

D) Valore di una quota indivisa per unità immobiliari occupate

$$m^2 916,48 \times \text{€./m}^2 1.100,00 \times \frac{1}{2} - (10\%) = \text{€. } 453.657,60$$

* * * * *

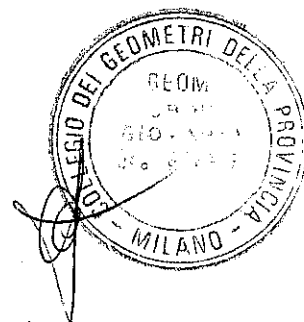
Le risultanze catastali confermano che non è stato dato luogo alla procedura di inserimento in mappa del fabbricato.

Pertanto, dato che i fabbricati ai fini giuridici devono essere catastalmente identificate con foglio, particella e subalterno, emerge che tutto il fabbricato non è stato denunciato e per questo non censito. Il disposto dell'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993 n. 557 convertito dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133 impone, ai fini di realizzare l'inventario del patrimonio edilizio, l'iscrizione di tutti i fabbricati nell'archivio catastale.

Occorre pertanto inserire in mappa il fabbricato, cassando le particelle che non interessano e poi procedere alla redazione delle schede per singola unità immobiliare.

Operazioni catastali necessarie:

- Ispezioni catastali;
- Richiesta estratto di Mappa digitale e monografie punti fiduciali rete geotecnica catastale;
- Evasione eventuali volture pregresse;
- Individuazione sul terreno dei termini di confine;



- Rilievo celerimetrico di campagna a mezzo strumentazione elettro-ottica di precisione in appoggio alla rete topografica catastale dei punti fissi del territorio;
 - Elaborazione dati acquisiti in campagna;
 - Restituzione grafica del rilievo acquisito;
 - Redazione elaborati connessi al tipo mappale;
 - Elaborazione pratica mediante procedura ministeriale Pregeo con proposta di aggiornamento della mappa catastale e variazione del data base censuario, sessione per firme;
 - Deposito atti c/o l'amministrazione comunale;
 - Presentazione All'Agenzia del Territorio e ritiro dei tipo mappale approvato.
 - Pagamento tributi catastali per estratti di mappa, presentazione tipo mappale.
 - Redazione elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni;
 - Redazione schede delle singole unità immobiliari con procedura DOCFA, compilazione allegati;
 - Firma degli allegati a cura del professionista e dei proprietari;
 - Presentazione in catasto e ritiro ricevute;
 - Pagamento tributi catastali.
- L'importo di spesa si aggira intorno a € 12.000,00 + spese ed oneri fiscali.

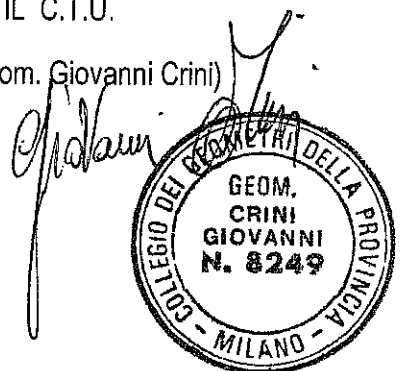
* * * * *

Quanto doveva riferire il sottoscritto C.T.U. in scienza e coscienza a seguito dell'incarico avuto dall'Ill.mo Sig. G.E. Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

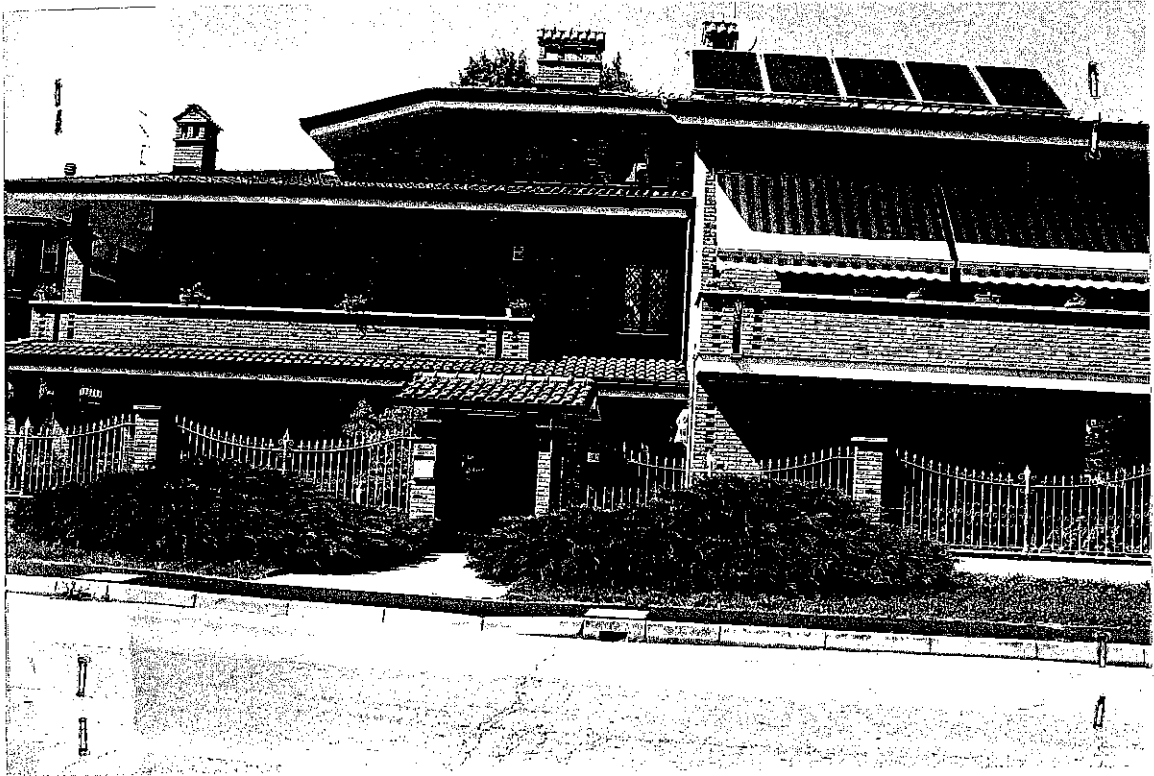
Arluno, 1 ottobre 2008

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Crini)



3



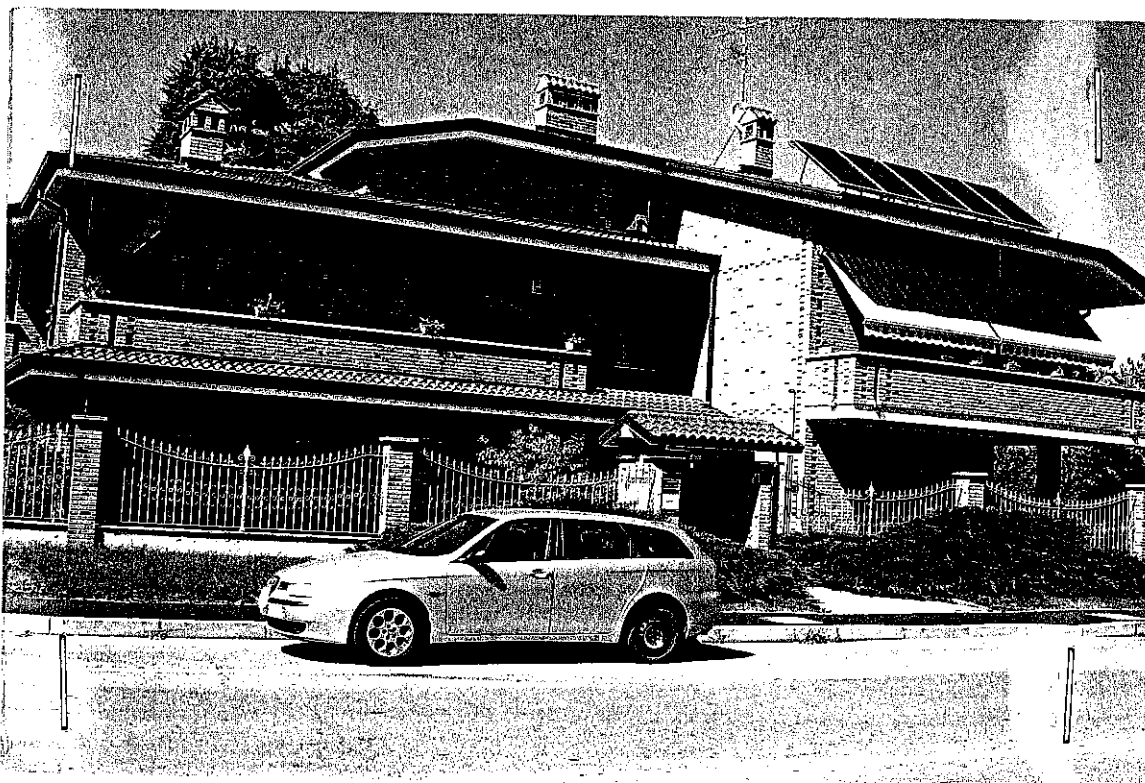
4

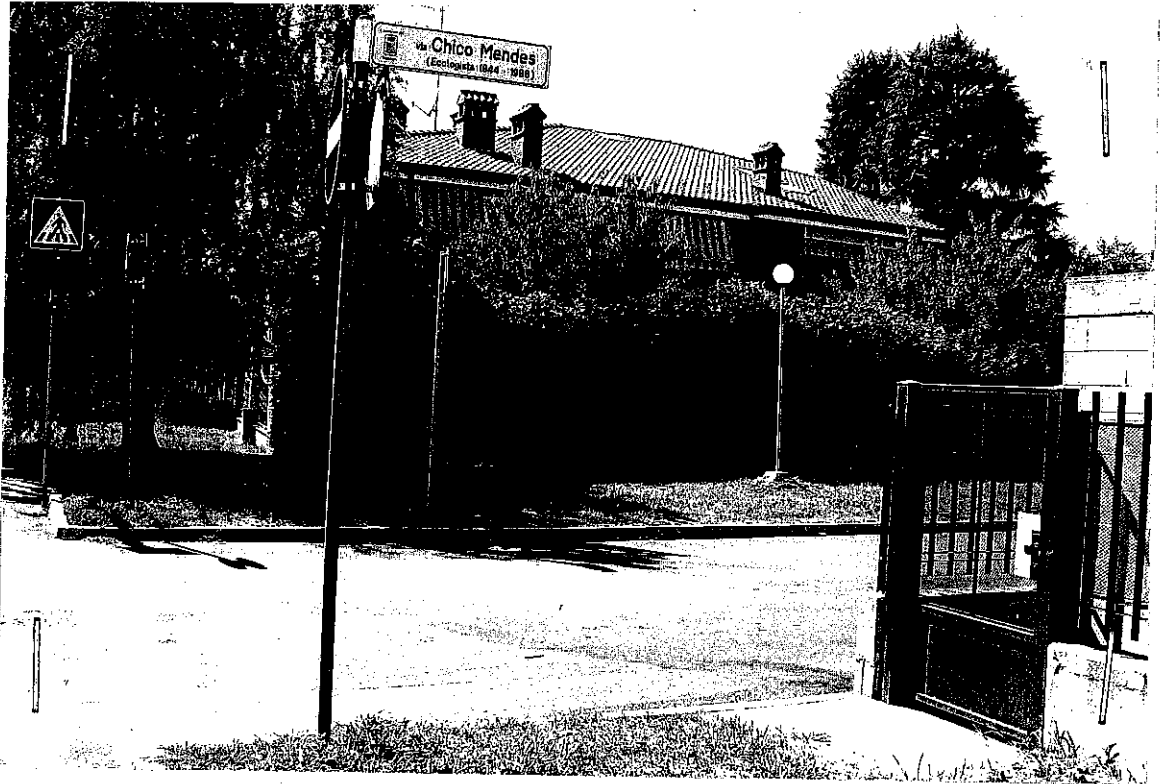


1

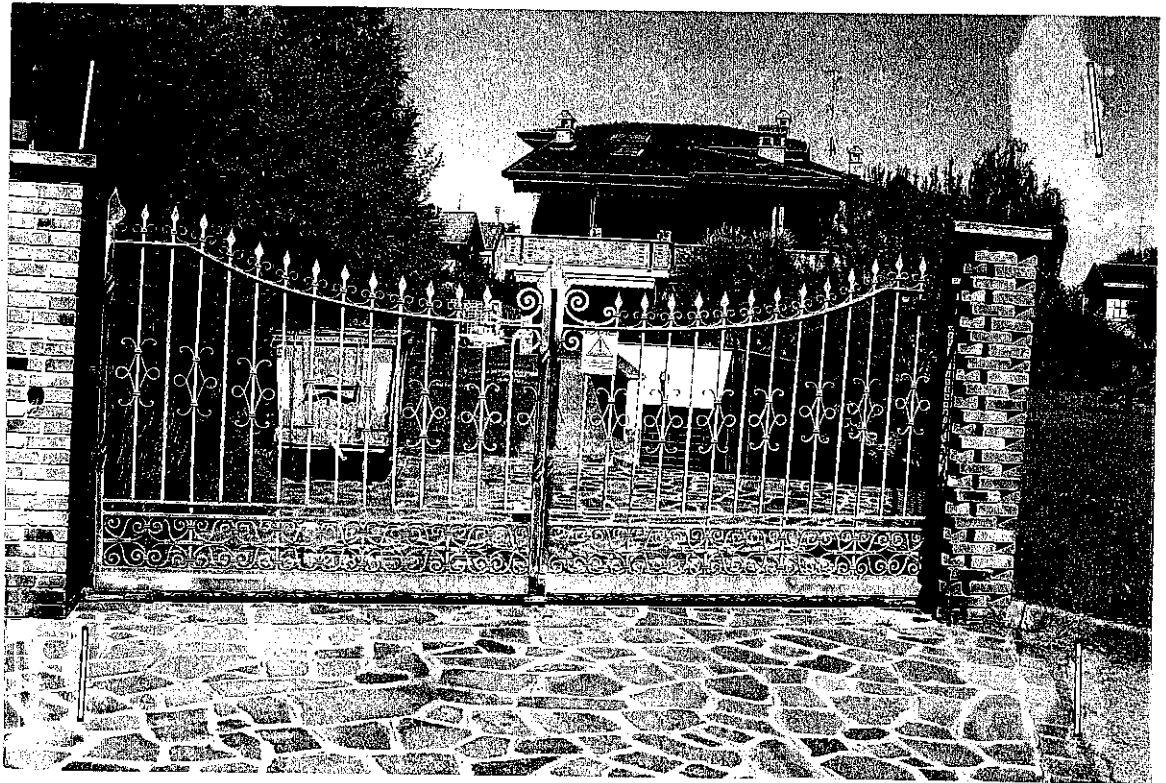


2





5



6

7



8



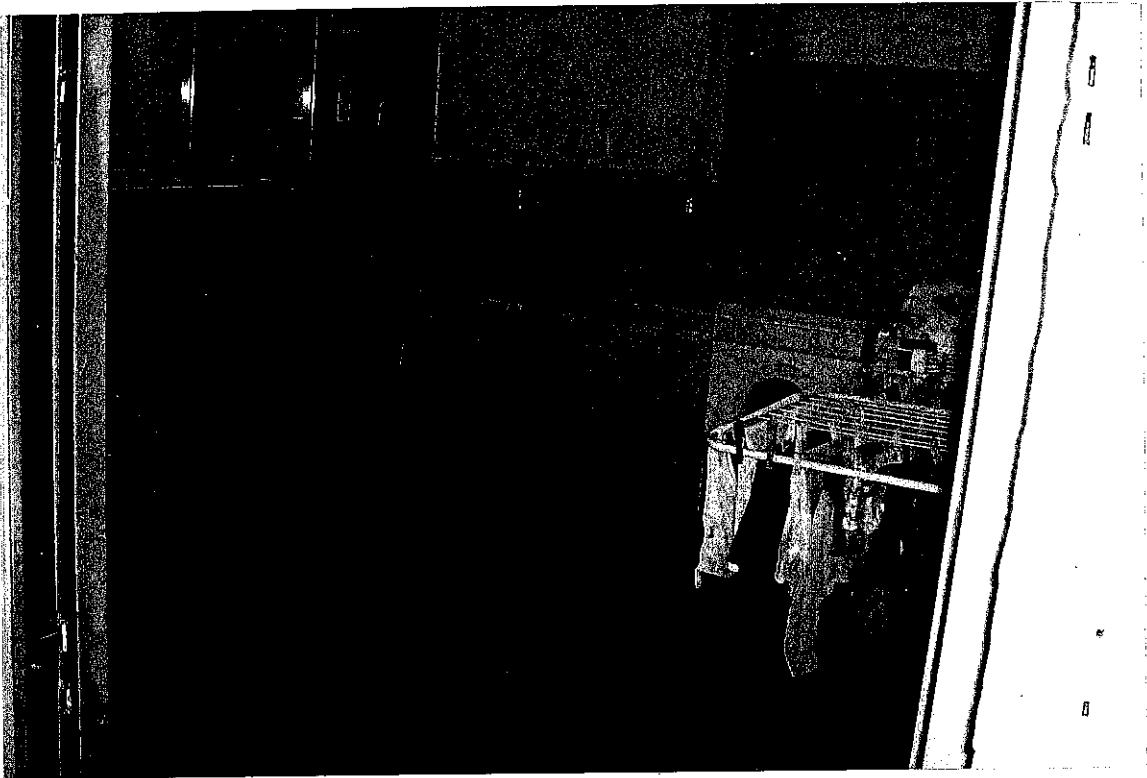


9



10

11



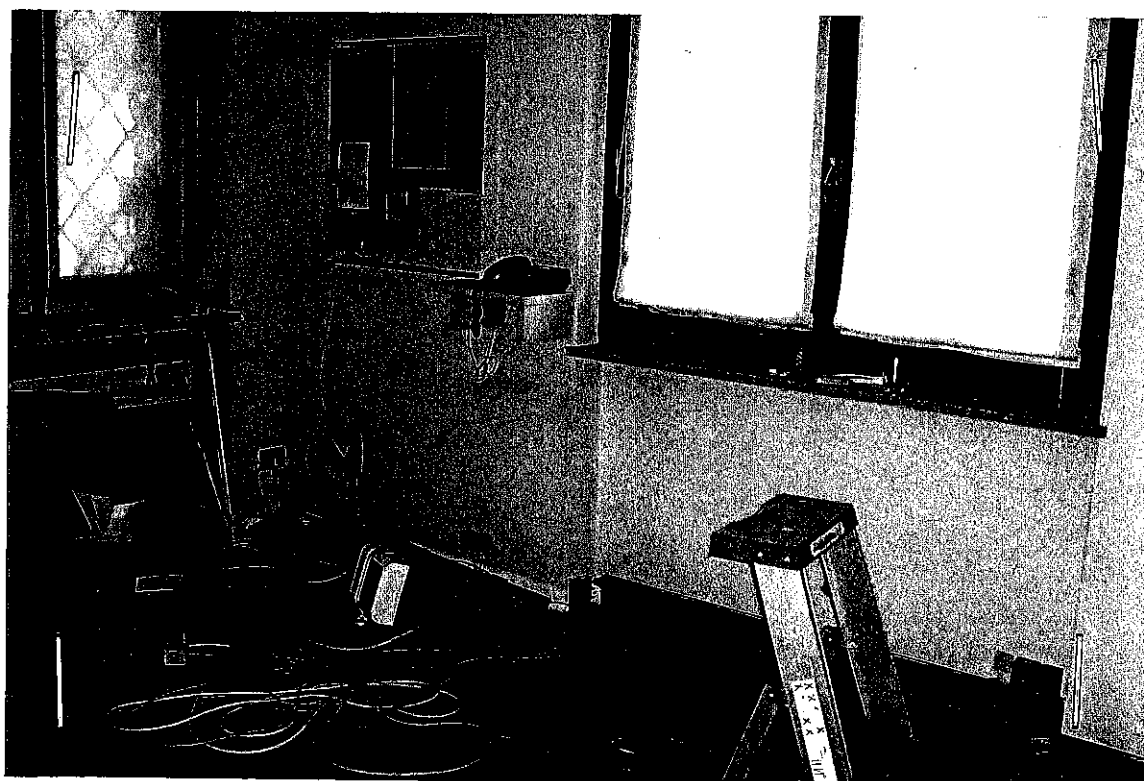
12



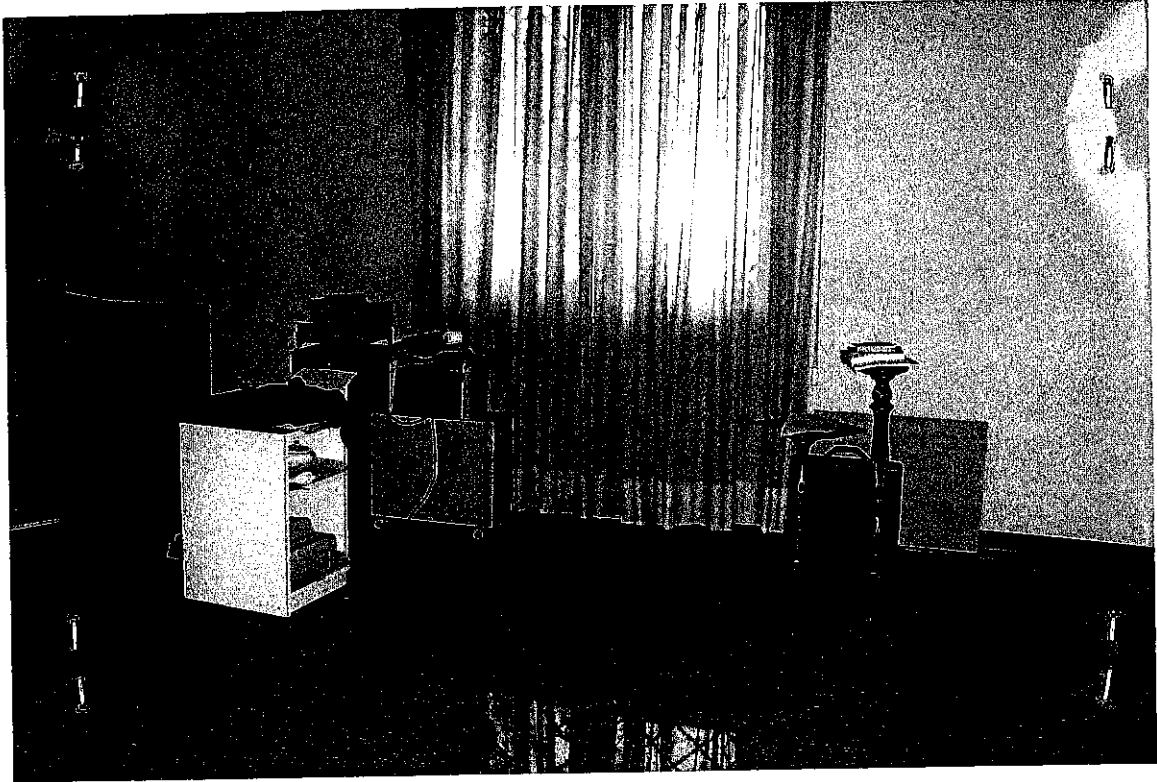
13



14

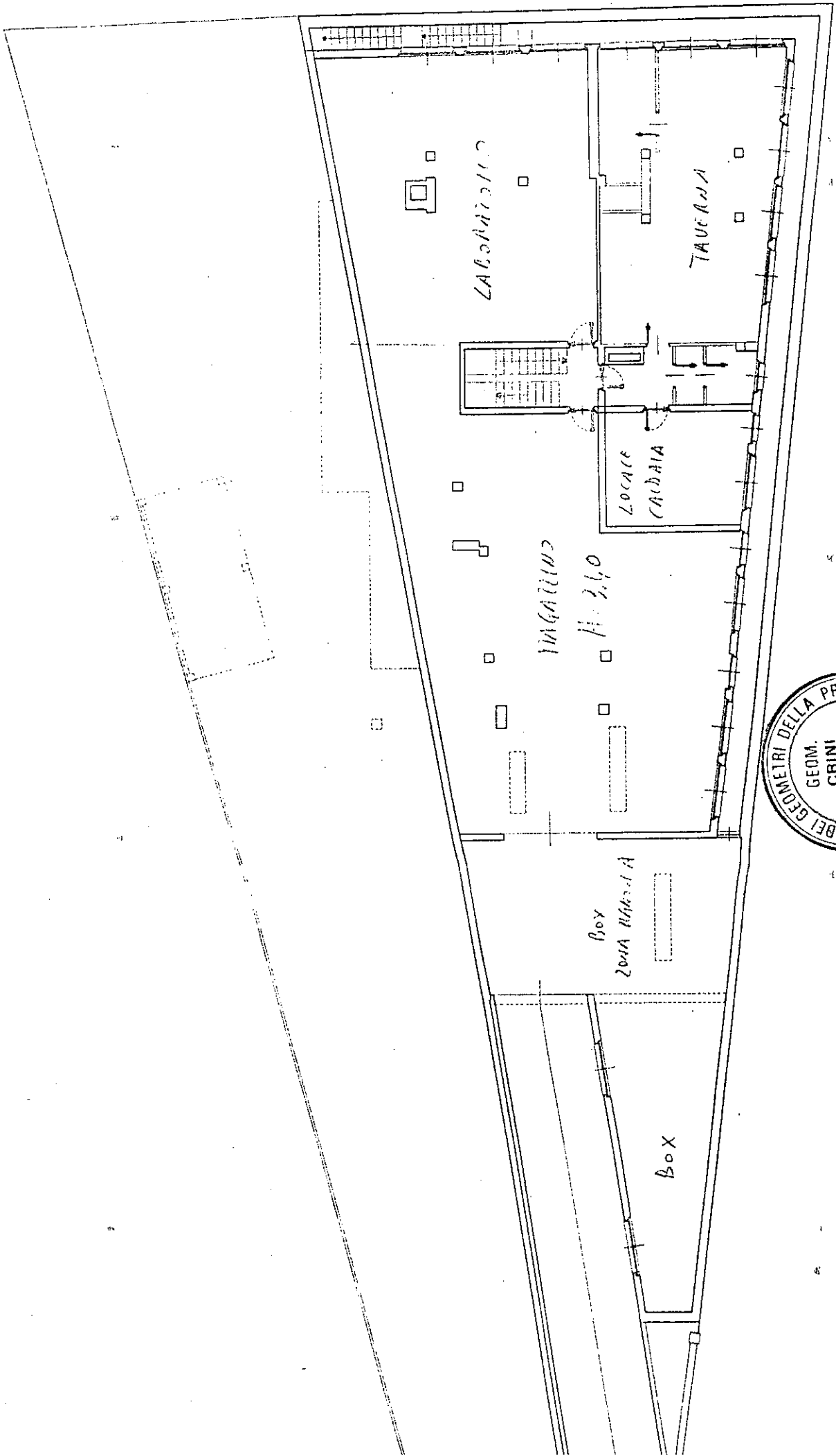


15

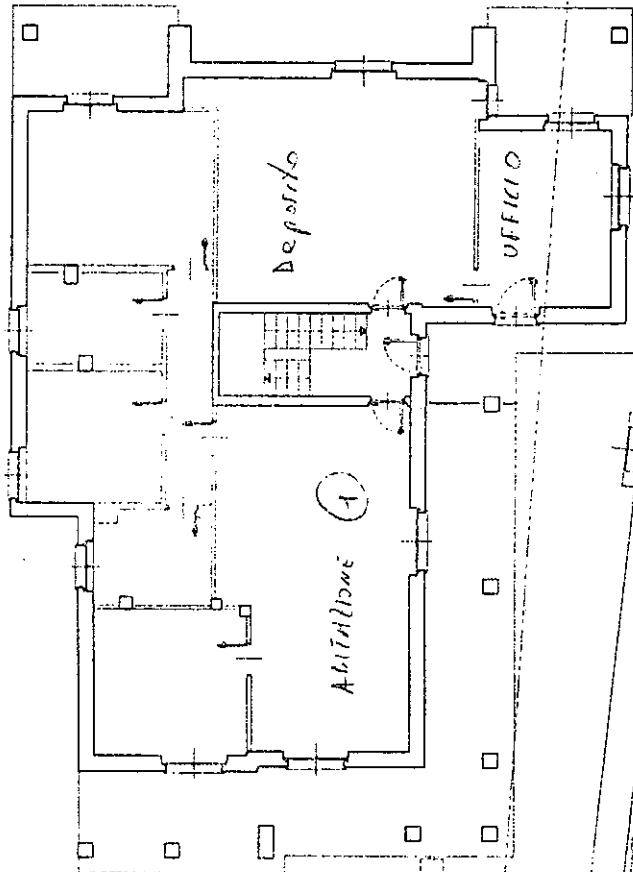


16

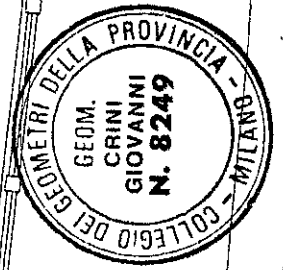




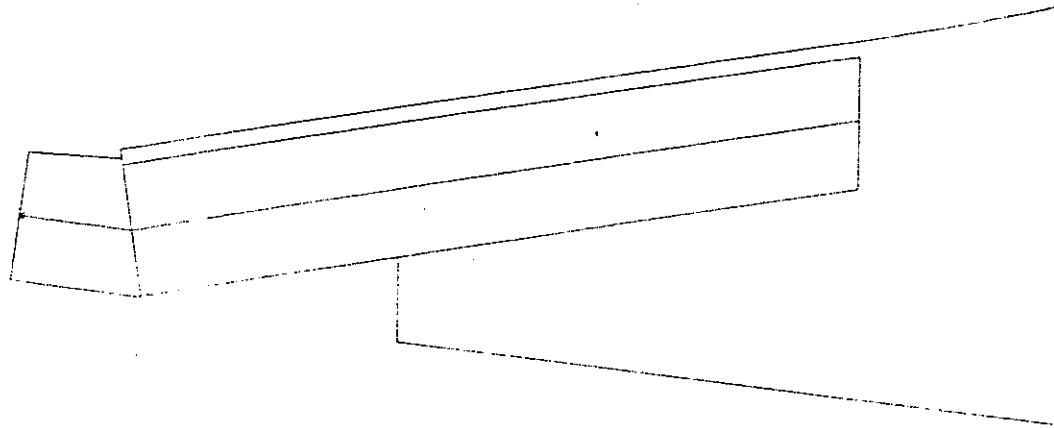
A. SOTTERRANEO



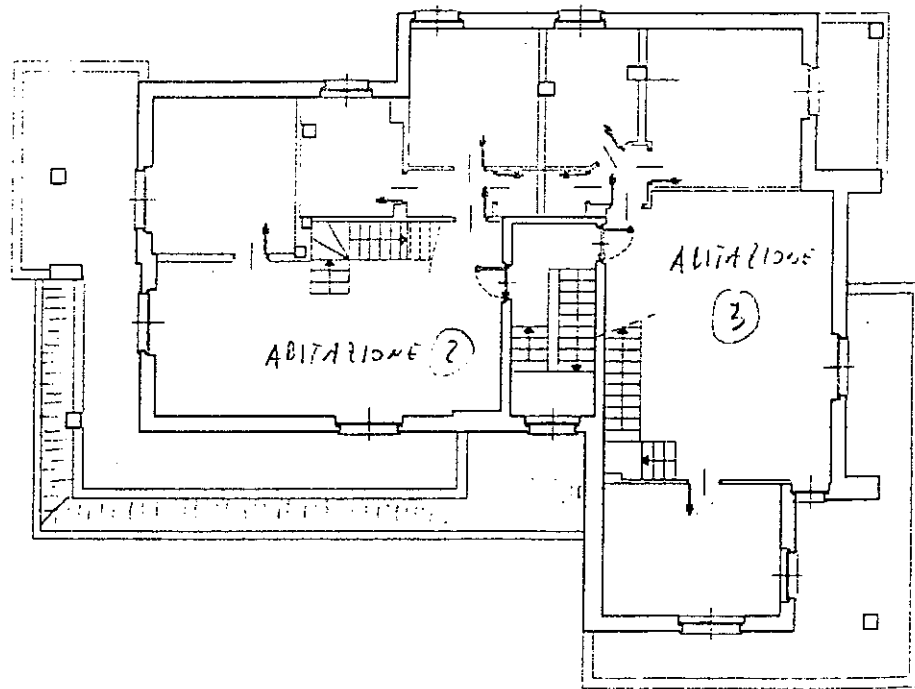
TEPPIA AUTO
POSTO



PIANO TERRA



PIANO 1°

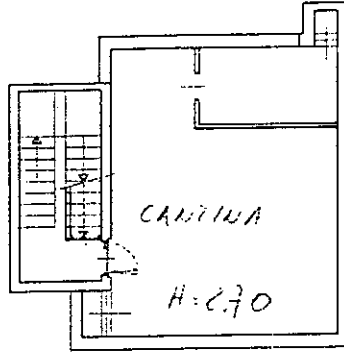


P. 1°

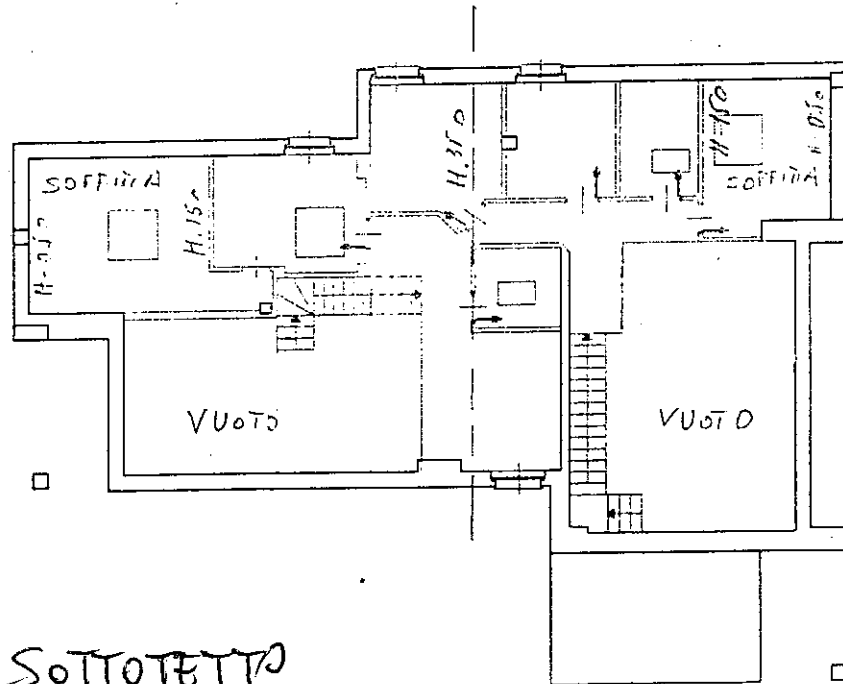
H = 2,90

P. 2° CANTINA

H=2.70



2° SOTTERRANEO



SOTTOTETTO

P. SOTTOTETTO (2°)

H media 2.40