

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**Procedura R. G. 2482/2011****Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Ferrari**

Il sottoscritto arch. Pietro Testa, con studio in Milano Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili colpiti dal pignoramento, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Signor Giudice, come da verbale agli atti, avviava le operazioni peritali tese ad acquisire quanto necessario per rispondere compiutamente al quesito posto reperendo, tra l'altro, copia del titolo di provenienza non in atti. L'avviso del conferimento dell'incarico e di inizio operazioni è stato regolarmente inviato a mezzo raccomandate a. r. alle parti e nel giorno stabilito, sebbene le raccomandate ai debitori fossero tornate al mittente con la dicitura irreperibile effettuava l'accesso agli immobili con rilievo metrico e fotografico. Sulla base di quanto sopra è pertanto in grado di redigere la presente relazione peritale.

Indice degli argomenti trattati nella presente relazione

1. Accesso all'immobile.
2. Descrizione .
3. Riferimenti Catastali.
4. Coerenze.
5. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene.
6. Componenti Edilizie specifiche ed impianti.
7. Consistenza.
8. Pratiche edilizie e conformità urbanistico - edilizia.
9. Abitabilità / Agibilità.
10. Certificazione conformità degli impianti.
11. Certificazione energetica.
12. Conformità catastale.
13. Proprietà e titolo di provenienza.
14. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura.
15. Convenzioni matrimoniali.
16. Ulteriori avvertenze per l'acquirente.
17. Valutazione.
18. Valore della quota colpita da pignoramento per immobile sia libero, sia occupato.

Riepilogo sintetico dati di cui alla successiva relazione dettagliata

Descrizione	Comune di Turbigo (MI) Via del Grano n. 7 appartamento al piano terra composto da soggiorno, camera, bagno, cucina, ripostiglio.
Dati catastali dell'immobile	Comune di Turbigo (MI) Via del Grano senza civico: appartamento: foglio 8 - mappale 453 - sub. 501 - cat. A4 - cl. 5 consistenza vani 3,5 - piano T - rendita € 169,91.
Quota pignorata	Intero
Stato occupativo	Libero (occupato dal debitore e relativa famiglia)
Valore lotto unico	libero: € 70.000,00 occupato: € 59.500,00



Relazione di perizia
appartamento al piano terra

1. Accesso all'immobile

L'accesso interno è stato effettuato il 5 dicembre 2013, al

2. Descrizione

In Comune di Comune di Turbigo (MI) Via del Grano n. 7, in edificio a due piani: appartamento al piano terra composto da soggiorno, camera, bagno, cucina, ripostiglio.

3. Riferimenti Catastali

N. C. E. U. Comune di Turbigo (MI) Via del Grano s. c.
foglio 8 - mappale 453 - sub. 501 - cat. A/4 - cl. 5 - vani 3,5 - piani T - rendita € 169,91.

4. Coerenze

Come da atto di provenienza:
a nord mappale 360; a est via del Grano; a ovest e a sud mappale 450 e cortile comune.

5. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene

A
mesi. Da interrogazione effettuata all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 04.04.2013 ha comunicato la non sussistenza di contratti di locazione

6. Componenti Edilizie specifiche ed impianti

Zona periferica, vecchio centro storico costituito prevalentemente da piccoli edifici e villette, nessun esercizio commerciale nelle immediate vicinanze.

Generali

Edificio a due piani, di vecchia costruzione.

- Facciate: intonaco rappezzato.
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente.
- Struttura: cemento armato e laterizio.
- tetto: a falde inclinate con manto di copertura in laterizi.

Appartamento

Ubicato al piano terra si compone di: soggiorno, camera, bagno, cucina, ripostiglio.

- Esposizione: sulla Via del Grano e sul cortile interno;
- pareti: intonaco tintecciato, con estese porzioni deteriorate;
- pavimenti: piastrelle;
- infissi esterni: finestre di legno con vetrocamera, in stato precario con parti mancanti e/o rotte;
- porte ingresso: alluminio verniciato e vetri;
- porte interne: legno e vetri, molto deteriorate;
- imp. citofonico: presente, al sopralluogo non funzionante;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia, non a norma;
- imp. idrico: esistente sottotraccia;
- imp. termico: predisposizione di impianto autonomo con presenza di radiatori non funzionanti data l'assenza della caldaia per riscaldamento; il riscaldamento avviene mediante una stufetta a gas e un radiatore elettrico a olio; acqua calda sanitaria con scaldabagno a gas a parete. Tutti gli apparecchi a gas non sono a norma e in stato precario di manutenzione e conservazione.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca.

Altezza dei locali: ml. 3.00. Condizioni: scadenti.

Nota. Non presente Amministratore di Condominio, gestione autonoma dei residenti.

7. Consistenza

Sebbene la vendita venga effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie complessiva calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto, al lordo delle murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%: mq. 56.00 circa;



8. Pratiche edilizie e conformità urbanistico – edilizia

8.1 Impianto edilizio iniziale ante 1 settembre 1967.

8.2 Pratiche edilizie successive che hanno interessato l'unità immobiliare: Concessione Edilizia del 27.10.1977 prot. 4038 – pratica 86/77 per ristrutturazione e Ampliamento di edificio esistente.

8.3 Conformità

Non conforme.

Al Sopralluogo si è riscontrata una situazione diversa rispetto alle tavole progettuali allegate alla Concessione Edilizia del 27.10.1977:

- apertura di una finestra sul fronte posteriore;
- modifica di una finestra in porta finestra sul fronte strada;

Regolarizzazione

Le opere difformi dovranno essere regolarizzate, come da indicazione dell'U. T. Comunale, mediante due pratiche da presentarsi entrambe al Comune:

- a) Pratica Paesaggistica a Sanatoria (l'immobile rientra nell'ambito del Parco del Ticino);
- b) Permesso di Costruire a Sanatoria.

Costi stimati per la regolarizzazione: spese tecniche € 1.500,00 circa oltre a:

- oblazione € 516,00 oltre diritti di Segreteria € 50,00 per la pratica paesaggistica;
- oblazione € 516,00 oltre diritti di Segreteria € 55,00 per il Permesso di Costruire.

Si rappresenta che il costo per la sanzione amministrativa potrebbe arrivare fino a un massimo di € 5.164,00. Detto importo, dopo la presentazione delle pratiche edilizie di cui sopra, sarà stabilito dal Responsabile del Procedimento in relazione all'eventuale aumento di valore dell'immobile che verrà valutato dall'Agenzia del Territorio.

9. Abitabilità / Agibilità

Non presente.

Come da intercorsi con il Settore Tecnico del Comune, si potrà procedere presentando domanda di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 (R) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, recentemente modificato dal cosiddetto "Decreto del Fare" e di concerto con l'U. T. Comunale.

10. Certificazione conformità degli impianti

Non presenti.

11. Certificazione energetica

Non necessita in quanto non è presente il sottosistema di generazione.

12. Conformità catastale

Eseguendo le opere di regolarizzazione edilizia di cui al p. 8.3 la scheda necessita di aggiornamento mediante procedura DOCFA. Costo stimato per spese tecniche € 800,00 circa.

13. Proprietà e titolo di provenienza

Atto Notaio Nicola Di Mauro in data 09.04.2001 rep. 8258/2717
Trascritto a Milano 2 in data 12.04.2001 nn. 35725/23853

Titolari al ventennio

Atto Notaio G. Palavera in data 25.10.1989 rep. 34414/9079
Registrato a Gallarate il 14.11.1989 n. 1748 – serie 2V
Trascritto a Milano 2 in data 23.11.1989 nn. 93221/67443

14. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura.

Come da certificato notarile in atti, l'immobile oggetto di procedura ha formato oggetto delle seguenti formalità.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Intesa S. p. A. con sede in Milano, iscritta presso la C.RR.II. di Milano 2 in data 12.04.2001 nn. 35726/8889 (durata anni 15), in forza di atto di mutuo per



Notaio N. Di Mauro in data 09.04.2001 rep. 8259/2718 per la somma complessiva di Lire 310.000.000 (capitale Lire 550.000.000),

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, Tribunale di Milano del 13.06.2011 rep. 11728, trascritto a Milano 2 in data 19.07.2011 nn. 82485/47893,

Costi stimati per cancellazioni, a seguito di informazioni assunte: ipoteca volontaria: € 35,00; pignoramento: € 262,00; oltre spese per l'eventuale professionista incaricato.

15. Convenzioni matrimoniali

Non presenti.

16. Ulteriori avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Sussistono oneri e incombenze per la regolarizzazione edilizia, per l'acquisizione del Certificato di Agibilità/Abitabilità, per la certificazione degli impianti.

Gestione autonoma da parte dei residenti, non presente l'Amministratore di Condominio.

17. Valutazione

Ipotesi e criteri di stima e fonti di informazione: metodo comparativo basato su valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato immobiliare listino CAAM n. 43 primo semestre 2013 pubblicato ottobre 2013, tenuto conto dello stato di conservazione, dell'attuale andamento di mercato.

destinazione	mq. circa	valutazione €/mq.	coefficiente	valore di stima
appartamento piano terra	56.00	1.250,00	1.00	70.000,00

18. Valore della quota colpita da pignoramento: intero per € 70.000,00.

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

Immobile libero

Prezzo base d'asta per la **quota intera** di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura **immobile libero € 70.000,00**

Immobile occupato

valore di riferimento per immobile libero € 70.000,00
decurtazione per immobile occupato 15% € 10.500,00
€ 59.500,00

Prezzo base d'asta per la **quota intera** di proprietà, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, a corpo e non a misura **immobile occupato € 59.500,00**

Il consulente nominato arch. Pietro M. Testa



Si allegano alla relazione:

- Avviso ricevimento raccomandate al debitore proprietario dell'immobile e al precedente; bollettino accettazione raccomandata al condebitore non proprietario e non datore di ipoteca (avviso di ricevimento mai tornato al mittente);
- atto di provenienza
- comunicazione agenzia delle Entrate circa la non sussistenza contratto di locazione
- certificazione notarile e nota trascrizione pignoramento
- Comunicazione del Comune relativa all'Agibilità
- planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa
- fotografie

Si allega su foglio separato

- descrizione del bene, identificazione catastale, coerenze
- elenco iscrizioni e trascrizioni;

arch. Pietro M. Testa

