

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I. PROC. ESEC. IMM. RIUNITE R.G. E. 2532/14 + 1419/21

BANCA INTESA SANPAOLO SPA

/



G.E.: Dott. Roberto Angelini
Perito estimatore: Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Arch. Vincenzo Roberto Aprile



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I. PROC. ESEC. IMM. RIUNITE R.G. E. 2532/14 + 1419/21

BANCA INTESA SANPAOLO SPA

G.E.: Dott. Roberto Angelini
Perito estimatore: Arch. Vincenzo Roberto Aprile

RELAZIONE DI STIMA

Dell'immobile, porzione di Villino, sito in via Legnano 3 (in fatto n. civico 3/1),
Peschiera Borromeo (MI), frazione Bellaria.

Cap. 1 – PREMESSA – QUESITO

PREMESSA: L'Ill/mo Sig. G.E., Dott. Roberto Angelini, ha nominato in data
08/04/2022 perito stimatore nell'esecuzione sopra indicata, lo scrivente arch. Vincenzo
Roberto Aprile, Via Pisacane 36, Milano, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano
n. 7488 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano n. 10963. Il perito in data
21/04/2022 ha prestato giuramento telematico presso la Cancelleria.

Il G. E. ha formulato il seguente quesito:

QUESITO

“PROVVEDA l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale
depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o
inidonei;

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 acquisire, se non prodotta, **copia del titolo di provenienza** in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire **immediatamente** il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e **dopo essersi comunque recato sui luoghi**, richiedendo la nomina del **custode**;
2. a identificare il/i beni pignorato/i, con indicazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una 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 ereditari non trascritti**;
3. a fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, dei beni e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno e sia, soprattutto, **all'interno** ;
4. a riferire sullo **stato occupativo** del/i bene/i pignorati, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto 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, **anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate**;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente** e in particolare:
 - **domande giudiziali**, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - convenzioni matrimoniali (come ad esempio il **fondo patrimoniale**) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, **provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo** (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione o cessazione effetti civili del matrimonio);
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione); in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo , livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - **qualora si tratti di immobile in condominio**, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su



eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriore alla data della relazione di stima**, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita.

7. a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, **segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi**;_ ove risultino opere abusive si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 n. 724/94 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; 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, **da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali**; dichiarare, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore del 1° Settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. a fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/08 n. 37;

9. Ad indicare il più probabile valore **di mercato** dell'immobile sia libero che occupato e nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota e a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi



del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri per la regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell' art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazione del codice civile;

10. ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) **fotografie** interne ed esterne del bene nonché la relativa **planimetria catastale** e le altre planimetrie eventualmente acquisite o comunque disponibili;

b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1

PROVVEDA, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione in cancelleria, e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria allegando all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

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 al titolo di provenienza, ai titoli abilitativi edilizi, a certificati e planimetrie catastali e i contratti di locazione o di affitto registrati.

INTERVENGA all'udienza per illustrare i risultati della propria indagine e fornire ogni opportuno chiarimento.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, lo scrivente dopo aver esaminato i documenti di causa, eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici della P.A. effettuati i necessari sopralluoghi presso il bene pignorato, eseguiti gli accertamenti tecnici, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui è ubicato il bene, l'esperto ha redatto la seguente relazione di stima.

Cap. 2 RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. ACCESSO AGLI IMMOBILI: con raccomandate a.r. inviate il 03/06/2022 il perito ha comunicato agli esecutati la data dell'accesso presso il bene pignorato, per eseguire le operazioni tecniche ai fini della stima. Il sopralluogo è stato fissato per il 04/07/2022 (ved. all. n. 1). Nei giorni antecedenti al sopralluogo, il debitore, Sig.



██████████, ha contattato il perito, chiedendo un breve differimento della data del sopralluogo, per motivi familiari. Lo scrivente ha accolto la richiesta e ha differito l'accesso presso il bene al 11/07/2022. Alla nuova data, lo scrivente ha potuto accedere al bene esecutato, alla presenza del debitore.

Le Poste Italiane, successivamente, hanno restituito gli avvisi di ricevimento raccomandate (ved. all. n. 2).

2-2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA: Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è porzione di un Villino sito in Peschiera Borromeo, frazione Bellaria, (MI), via Legnano 3 (in fatto 3/1), piano Terra/Rialzato (primo fuori terra).

L'appartamento è contraddistinto al Catasto di Peschiera Borromeo come segue:

Fog. 74, Mapp. 93, Sub 3, Cat. A/7, Piano T, Classe 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale 88 mq, R.C. € 667,52;

In Catasto il bene pignorato risulta intestato a: ██████████

██████████ per la quota di ½ di proprietà e ██████████

██████████ per la restante quota di ½ di proprietà, come da documentazione catastale reperita dal perito (ved. all. n. 3), oltre che dalla certificazione notarile in atti.

Coerenze Appartamento: a Nord giardino comune, a Est rampa Box e giardino comune, a Sud giardino comune, a Ovest Sub 2 unità immobiliare della medesima proprietà;

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/12/2021 ai nn. ██████████ presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 a favore di INTESA SANPAOLO SPA C.F. 00799960158, contro ██████████

██████████
restante quota di ½ di proprietà dell'immobile identificato catastalmente in precedenza.

Il lotto di terreno (Mapp. 93 del F. 74) su cui insiste il bene pignorato è pervenuto ai debitori in forza dell'atto di compra-vendita a rogito Notaio ██████████ in

██████████



[REDACTED]

come nata a [REDACTED] (ved. all. n. 4).
Successivamente, in forza di pratica edilizia abilitativa, è stato edificato l'intero villino.

**2-3. Descrizione parti esterne - Immobile Pignorato con la Procedura Segue
RGE 1419/2021 di cui al F. 74 Mapp. 93 Sub 3 - Porzione di Villino (ved. foto
dalla n. 1 alla n. 7):**

- **Tipologia Edilizia:** Villino edificato inizio anni '90 con due accessi pedonali indipendenti;
- **Struttura Edificio:** In c.a. e mattoni più solette in latero-cemento;
- **Copertura:** A falde con manto di copertura in tegole;
- **Facciate:** Muratura doppia di tamponamento con coibentazione, intonaco per esterni con mani di pittura color bianco;
- **Recinzione:** Angolari in ferro su zoccolo di cls;
- **Accesso Pedonale da strada:** Cancelli in ferro ad un'anta medesimo tipo della recinzione;
- **Accesso Carraio da strada:** Cancelli in ferro a doppio battente + rampa d'accesso al Box sito al piano seminterrato (Box già pignorato con la procedura portante RGE 2532/14).
- **Giardino:** E' presente e circonda completamente la costruzione, il giardino è dotato prevalentemente di siepi di vario genere; è presente l'impianto di illuminazione artificiale;
- **Accesso immobile:** E' presente scala in pietra naturale e portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato con chiusura di sicurezza.
- **Ascensore:** Assente; il Sub 3 si sviluppa tutto sul piano Rialzato;
- **Impianto citofonico:** Impianto citofonico del tipo classico a pulsantiere e indipendente rispetto all'altra porzione di Villino;

La porzione di Villino in oggetto si presenta in medio stato d'uso.



Descrizione parti interne Immobile Pignorato nella Procedura Segue - RGE 1419/2021- di cui al F. 74 – Mapp. 93 - Sub 3 - Porzione di Villino (ved. foto dalla n. 8 alla n. 28)

L'immobile è sito al piano Rialzato rispetto alla quota strada ed è così composto: ingresso diretto sul locale pranzo/soggiorno, locale cucina abitabile, disimpegno/antibagno, locale bagno, locale letto n. 1, locale letto n. 2, locale ripostiglio.

- **Locale pranzo/soggiorno:** il pavimento è in piastrelle di ceramica cm. 30 x 30 color grigio, pareti rifinite ad intonaco civile con mani di pittura color bianco, è presente un caminetto in muratura; si è accertato, su alcune pareti, la presenza di fessurazioni/cavillature;
- **Locale cucina:** ha il medesimo tipo di pavimento del locale pranzo/soggiorno, n. 2 pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 color bianco fino ad un'altezza di m. 1,60 circa, il resto dell'altezza è in intonaco civile con pitturazione color bianco, le altre 2 pareti sono prive di rivestimento e sono rifinite in intonaco civile con mani di pittura color bianco, è assente il foro per areazione di locali con presenza di fiamme libere (piano cottura a gas); attualmente è assente la fornitura gas e il relativo contatore; il debitore ha riferito al perito che è presente la predisposizione dell'impianto gas;
- **Disimpegno/antibagno:** il pavimento e le pareti sono rifinite con i medesimi materiali del locale pranzo/soggiorno; si è accertato sulla parete divisoria con il locale cucina la presenza di una fessurazione;
- **Locale bagno:** è del tipo finestrato, ha il pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 color grigio scuro, rivestimento pareti è in piastrelle ceramica cm. 20 x 20 color grigio chiaro fino ad un'altezza di m. 2,00 circa, il resto altezza pareti è rifinito ad intonaco civile con pitturazione bianca; il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca (tipo con seduta);
- **Locale letto n. 1:** il pavimento e le pareti sono rifinite con i medesimi materiali del locale pranzo/soggiorno;
- **Locale letto n. 2:** il pavimento e le pareti sono rifinite con i medesimi materiali del locale pranzo/soggiorno;



- **Locale ripostiglio:** è del tipo cieco, il pavimento e le pareti sono rifinite con i medesimi materiali del locale pranzo/soggiorno;
- **Portoncino d'ingresso:** è del tipo blindato con chiusura di sicurezza; il pannello esterno in legno necessita di nuova verniciatura;
- **Infissi interni:** sono in legno del tipo tamburato a pannello cieco e verniciate con tinta color noce;
- **Infissi esterni:** hanno il telaio in legno, sono dotate di vetro-camera e persiane in legno;
- **Impianto gas cottura:** attualmente è assente la fornitura gas e il relativo contatore; l'esecutato ha riferito al perito che è presente la predisposizione dell'impianto. Nessuna certificazione è stata fornita al perito, pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario di far eseguire una verifica dello stato dell'impianto e sua eventuale messa a norma.
- **Impianto di riscaldamento:** è del tipo autonomo con caldaia a gas, che risulta essere servente questa unità immobiliare e anche l'unità immobiliare confinante, di cui al Sub 2. La caldaia a gas è attualmente installata al piano seminterrato nel locale specifico, questo locale risulta essere compreso nell'unità immobiliare Sub 2. Nell'immobile in oggetto, Sub 3, si accertata la presenza dei collettori dell'impianto riscaldamento nel locale disimpegno/antibagno, i termosifoni sono in alluminio. Nessuna certificazione dell'impianto è stata fornita al perito, pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario di far eseguire una verifica dello stato dell'impianto e sua eventuale messa a norma. E' stata fornita solo la certificazione dell'installazione dell'attuale caldaia che viene prodotta al cap. 8.
- **Impianto idrico:** è sottotraccia per acqua calda e fredda per bagno e cucina, produzione acqua calda mediante caldaia a gas sopra descritta, l'impianto è collegato a quello dell'unità immobiliare confinante di cui al Sub 2 e anche il contatore è unico per entrambe le unità immobiliari ed è installato nel giardino comune, come riferito dall'esecutato al perito.
- **Impianto elettrico:** è indipendente dall'impianto dell'unità immobiliare confinante di cui al Sub 2, è su una sola via con quadretto elettrico con interruttore magnetotermico e differenziale; placche e frutti ditta "BTicino". L'esecutato Non è



stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto il perito Non può esprimersi in merito all'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e relativa conformità dell'impianto; Si indica all'eventuale aggiudicatario di far eseguire una verifica dello stato dell'impianto e sua eventuale messa a norma.

- **Citofono:** è del tipo classico (No video-citofono) e all'atto del sopralluogo era funzionante;
- **Impianto antifurto:** Assente;
- **Impianto di climatizzazione (area condizionata):** assente; .
- **Altezza libera locali:** è m. 2,70 circa;
- **Esposizione – Affaccio:** l'immobile gode di tripla esposizione ed affaccio, punti cardinali Nord, Est e Sud, tutti e tre sul giardino/cortile circostante all'edificio;

L'immobile (Sub 3) si presenta in mediocre stato d'uso; attualmente Non è abitato e i suoi locali vengono utilizzati come locali sgombero; si sono accertate delle difformità si rimanda al cap. della conformità edilizia e catastale

2 – 4. STATO DI OCCUPAZIONE:

All'atto dell'accesso, l'immobile pignorato nella Procedura Esecutiva Segue RGE 1419/2021, risultava libero e nella disponibilità degli esecutati.

Lo scrivente ha fatto richiesta all'Agenzia dell'Entrate in merito all'esistenza o meno di eventuale contratto di locazione registrato. L'Agenzia dell'Entrate di Milano 4 ha fornito una dichiarazione in cui risulta che Non è in essere alcun contratto di locazione registrato (ved. all. n. 5).

2 – 5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Morosità rate Condominio:

L'intero Villino Non fa parte di alcun Condominio, pertanto Non vi può essere morosità derivante da oneri condominiali.

Dalla Certificazione notarile in atti e dalla nuova ispezione ipotecaria svolta dal perito per soggetti e per immobile pignorato nella Procedura Esecutiva seguente RGE 1419/2021 (Sub 3), Non risultano formalità trascritte restanti a carico dell'eventuale aggiudicatario (ved. all. n. 6).



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

Si riportano qui di seguito le formalità indicate nella certificazione notarile in atti e a seguito della nuova ispezione ipotecaria, già prodotta all'allegato 6, svolta dal perito per soggetti e per immobile:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], emesso dal Tribunale di Milano il [REDACTED] a garanzia di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto, identificato catastalmente in precedenza.
- Si segnala che dalla nuova ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, risulta per l'immobile in oggetto (Sub 3), l'iscrizione di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il [REDACTED] presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2. Dalla documentazione reperita Non risulta annotata di cancellazione e tanto meno risulta rinnovata la garanzia alla scadenza del ventennio.

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto in data [REDACTED] presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 2 a favore di INTESA SANPAOLO SPA C.F. 00799960158, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la restante quota di ½ di proprietà gravante sull'immobile in oggetto, identificato catastalmente in precedenza.

2 – 7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

L'intero Villino, dove è compreso il bene Sub 3 pignorato nella Procedura Esecutiva Segue RGE 1419/2021, è stato edificato post 01/09/1967.



L'intero Villino è stato edificato in forza di Pratica Edilizia n. 120/88 Prot. n. 21147 del 25/11/1988, più integrazione del 19/12/1988 n. Prot. 22769 e relativa Concessione Edilizia rilasciata il 20/02/1989 con efficacia dal 22/03/1989 (ved. all. n. 7). Nella documentazione reperita, Non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Il bene pignorato Sub 3 nella Proc. Esec. 1419/2021, è indicato nel progetto depositato in Comune come "APP. B".

Si sono accertate delle difformità edilizie nella distribuzione interna per i seguenti locali: camere letto, bagno e ripostiglio. E' stato realizzato nel locale pranzo/soggiorno un camino in muratura che Non trova riscontro nel progetto depositato. Inoltre è stata realizzata una piccola tettoia soprastante il portoncino d'ingresso sul fronte Sud, prospiciente via Legnano, che Non trova riscontro nelle tavole di progetto del prospetto Sud.

L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare le difformità sopra esposte mediante presentazione in Comune di appropriata pratica edilizia in sanatoria, attualmente SCIA in sanatoria, in quanto una delle difformità interessa una partizione esterna dell'immobile (prospetto Sud). La sanzione da versare al Comune attualmente prevista va € 516,00 a € 5.160,00, sarà il Comune a indicare l'importo preciso, oltre ad eventuali diritti di segreteria. Inoltre vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica in sanatoria, costi che Non possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Successivamente alla presentazione della sanatoria sopra esposta, l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare la pratica di SCIA – Agibilità, corredata della documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente. Anche per questa pratica vanno tenuti presenti ai costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la SCIA – Agibilità, costi che Non possono essere quantificati in questa sede per il medesimo motivo sopra esposto.

Il tutto previa verifica da parte dell'eventuale aggiudicatario da eseguirsi presso il competente Ufficio del Comune.

Per quanto riguarda la conformità catastale, la vigente planimetria è conforme allo stato di fatto dell'immobile Sub 3, pertanto Non necessita di aggiornamento catastale.



2- 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI:

a) L'esecutato presente al sopralluogo Non è stato in grado di fornire l'eventuale Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

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, l'esecutato presente al sopralluogo è stato in grado di fornire solamente la documentazione inerente all'installazione della caldaia a gas per riscaldamento e produzione acqua sanitaria (ved. all. n. 8), ma Non la documentazione dei controlli periodici ai fini manutentivi della caldaia. Si segnala che la caldaia a gas, attualmente è servente sia l'immobile in oggetto di cui al Sub 3 e sia l'immobile confinante di cui al Sub 2, entrambi compresi nel Villino oggetto delle due Procedure Esecutive riunite. Inoltre anche l'impianto idrico dell'immobile di cui al Sub 3 è collegato all'impianto idrico dell'immobile confinante di cui al Sub 2, e avente unico contatore.

Si segnala altresì che l'impianto elettrico presente nell'immobile Sub 3, per cui Non è stata fornita alcuna certificazione, è indipendente rispetto a quello presente nell'immobile Sub 2, come riferito dall'esecutato al perito, ma il locale lavanderia, presente al piano seminterrato e compreso nell'immobile Sub 2, è attualmente collegato all'impianto elettrico dell'immobile Sub 3.

Il perito indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, gas, compreso la caldaia a gas che è servente per entrambi gli immobili), con loro eventuale messa a norma, anche ai fini delle certificazioni.

2 - 9. STIMA:

METODO DI STIMA: considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare il bene con il metodo di stima di comparazione; comparazione con immobili aventi la medesima destinazione d'uso, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire a far variare il prezzo.

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



STIMA DEL BENE: La superficie dell'unità immobiliare presa in esame è **la superficie commerciale**, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. Il giardino/cortile di mq 392 circa, è un bene in comune con l'altra unità abitativa di cui al Sub 2. Essendo l'unità abitativa Sub 2 di superficie maggiore rispetto all'unità abitativa Sub 3, si ritiene corretto assegnare $\frac{1}{4}$ dell'area scoperta a giardino/cortile all'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva Segue RGE 1419/2021, applicando i criteri di proporzionalità rispetto alle superfici interne delle due unità abitative. Pertanto si calcola per il giardino/cortile mq 98,00 circa da assegnare al Sub 3. Tale superficie reale va calcolata per la stima e com'è in uso nel mercato delle compra-vendite immobiliari, con il metodo della **superficie ponderata** (omogeneizzata), pertanto al 10% della sua superficie reale.

Ai fini della stima va considerato che: l'intero Villino è stato realizzato inizio anni '90 del secolo scorso. L'unità immobiliare in oggetto, Sub 3, è porzione dell'intera costruzione con accesso indipendente e gode del giardino/cortile in comune con l'unità immobiliare Sub 2 confinante. L'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico, sono attualmente unici e serventi ad entrambe le unità immobiliari. Gli impianti elettrici dei due beni sono attualmente indipendenti, ma come in precedenza esposto, una porzione del Sub 2, il locale lavanderia al piano seminterrato, è collegato all'impianto dell'unità immobiliare Sub 3. La porzione di Villino di cui al Sub 3, esternamente si presenta in medio stato d'uso; internamente si presenta in mediocre stato d'uso; attualmente questa unità immobiliare Non è abitata e i suoi locali vengono utilizzati come locali sgombero. Si è accertata la presenza di fessurazioni/cavillature lungo alcune pareti interne, che vanno necessariamente sistemate. Tutto il Sub 3 necessita di opere di ammodernamento, soprattutto per quanto riguarda i locali bagno e cucina. Nel locale bagno si è accertata la presenza di macchia a soffitto da infiltrazione acqua. La zona dov'è sito il Villino è servita dai mezzi pubblici di trasporto di superficie; la Frazione Bellaria del paese di Peschiera Borromeo è costituita prevalentemente da Villini indipendenti, e dista 1 Km circa in linea d'aria dal centro. Il paese di Peschiera Borromeo è collegato direttamente a Milano mediante la strada provinciale n. 415 "Paullese". La tangenziale Est dista 5,5 Km circa.



Si fa memoria all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo per tutti gli impianti tecnologici presenti nel Villino, con eventuale messa a norma anche ai fini delle certificazioni. Inoltre va eseguita pratica edilizia in sanatoria, a seguito delle difformità edilizie accertate per il Sub 3, oltre alla pratica SCIA - Agibilità in quanto Non presente, corredata della documentazione tecnica prevista dalla vigente normativa. Il tutto previa verifica da eseguirsi presso il competente Ufficio del Comune.

Il valore del bene che viene di seguito ricavato, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente. L'immobile esecutato viene stimato nello stato di fatto in cui si trova.

Ai fini della messa all'asta del compendio pignorato, mediante le due procedure esecutive riunite, si ritiene conveniente che il Sub 3 (pignorato nella procedura esecutiva seguente RGE 1419/2021) e le altre due unità immobiliari Sub 2 e Sub 4 (pignorate nella procedura portante RGE 2534/14), siano comprese in un Unico Lotto.

Le superfici catastali Non coincidono quasi mai con le superfici commerciali.

Unità immobiliare in Peschiera Borromeo (MI), di cui al Fog. 74, Mapp. 93, Sub 3, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale 88 mq, R.C. € 667,52; Il perito ritiene congruo stimare il prezzo unitario €/mq del bene pari a € 1.700,00 /mq

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Ponderata
Appartamento	mq	82,80 circa	100%	mq 82,80 circa
Giardino	mq	98,00 "	10%	mq 9,80 "
Totale Superfici		180,80 circa mq lordi		92,60 circa mq Commerciali

Superficie commerciale dell'immobile pignorato: **mq 92,60 circa**

Mq 92,60 x € 1.700,00/mq = € 157.420,00;



La più probabile stima commerciale dell'immobile pignorato, considerato libero, è pari € 157.420,00 che si arrotonda a € **158.000,00** ;

A detrarre la riduzione del 5%, che viene applicata, come richiesto al punto 9 dell'incarico/quesito, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per eventuali vincoli e oneri giuridici Non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Lo stato d'uso e di manutenzione del bene è stato considerato nel prezzo unitario €/mq.

€ 158.000,00 meno il 5% = € 150.100,00 che si arrotonda a € 150.000,00;

A detrarre spese di regolarizzazione edilizia (SCIA in sanatoria), si indica l'importo minimo € 516,00, sarà il Comune a indicare l'effettivo costo della sanzione, oltre eventuali diritti di segreteria, **escluso** costi del tecnico che appronterà la sanatoria:

€ 150.000,00 meno € 516,00 = € 149.484,00;

Si segnala che per quanto riguarda la pratica SCIA – Agibilità, il Comune potrebbe richiedere il pagamento della sanzione amministrativa da € 77,00 a € 464,00, come previsto dall'art. 24 comma 3 del DPR 380/01, in quanto la presentazione della domanda di Agibilità è successiva ai 15 gg. previsti dall'ultimazione lavori.

Pertanto in via cautelativa:

A detrarre costo sanzione amministrativa per la pratica SCIA – Agibilità, si indica l'importo minimo € 77,00, sarà il Comune a indicare l'effettivo costo della sanzione, oltre eventuali diritti di segreteria, **escluso** costi del tecnico che appronterà la SCIA – Agibilità:

€ 149.484,00 meno € 77,00 = € 149.407,00

Il più probabile valore del bene immobile da libero **già dedotte** le detrazioni previste nel quesito/incarico è pari a € 149.407,00 che si arrotonda a € **149.500,00**;

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL F. 74, Mapp. 93, SUB 3 DA LIBERA AI FINI DELLA BASE D'ASTA E' PARI A € 149.500,00 ;

Si ritiene opportuno ai fini della vendita, che l'immobile in oggetto, Sub 3, Non essendo funzionalmente autonomo per gli impianti tecnologici idrico-sanitario e riscaldamento, oltre ad avere giardino in comune con l'alto bene Sub 2, formi un Unico Lotto con le unità immobiliari in precedenza pignorate e già stimate di cui ai Sub 2 e Sub 4.

Gli esecutati risultano essere proprietari della quota di ½ ciascuno dell'immobile in oggetto.



Stima dell'immobile esecutato da occupato

Come richiesto nel quesito/incarico, lo scrivente espone di seguito anche il valore dell'immobile da occupato e ritiene congruo applicare una detrazione del 5% sul valore, in precedenza esposto, avendo già dedotto le detrazioni previste nel quesito/incarico.

€ 149.500,00 – 5 % = € 142.025,00 che si arrotonda a € 142.000,00 (valore del bene immobile da occupato).

2-10 CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO:

Non essendo in essere alcun contratto di locazione registrato, il perito Non può esprimersi in merito.

Milano, 14/11/2022

Il Perito estimatore
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Foto n. 28

Allegato n. 1 Racc. a.r. per sopralluogo;

Allegato n. 2 Avviso di ricevimento racc. a.r.;

Allegato n. 3 Documenti Catasto;

Allegato n. 4 Titolo di provenienza;

Allegato n. 5 Comunicazione Agenzia Entrate;

Allegato n. 6 Nuova Ispezione Ipotecaria;

Allegato n. 7 Atti Edilizi;

Allegato n. 8 Doc. installazione caldaia a gas;



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Marcello Piscopo

R.G.E. n. 2532/2014

nei confronti di

INTESA SANPAOLO S.p.A.
(Creditore procedente)

contro



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI



Il sottoscritto Ing. Filippo Ferrajolo, con studio in Milano, Via R. Boscovich n. 53, esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari (all. 1) per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, dopo aver prestato il giuramento di rito, avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli, allegato agli atti, ed altresì alla presente relazione (all. 1).

Comunicazione alle Parti d'inizio delle OO.PP. (all. 2)

Come da mandato ricevuto lo scrivente, a mezzo raccomandata R.R., dava notizia alle Parti dello incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali. La raccomandate inviate al Creditore ed al Debitore Esecutato sono state regolarmente recapitate e ritirate, come comprovato dalla ricevute di ritorno allegate (all. 3).

1.Acquisizione del Titolo di Provenienza (all. 3)

Lo scrivente ha provveduto a trarre copia semplice dei titoli di Provenienza presso l'Agenzia delle Entrate. Detta copia è allegata alla presente relazione mentre gli estremi dell'Atto sono descritti al successivo punto 3.

2.Accesso ai beni (all. 2)

Dopo richiesta di differimento per gravi motivi familiari dell'esecutato, veniva fissata una data successiva al giorno comunicato nella RR; in quella data, 20 maggio 2016, l'esperto nominato aveva accesso ai luoghi e poteva effettuare i rilievi metrici e fotografici.

3. Identificazione dei beni pignorati oggetto di stima

Descrizione analitica

Comune di Peschiera Borromeo

Villino indipendente con giardino. La costruzione è suddivisa in due unità abitative, di cui la prima, comprendente parte del pian terreno, tutto il piano seminterrato, il box auto, tutto il primo piano ed il sottotetto, è oggetto della presente perizia.

Riferimenti Catastali (all. 9)

Villino

Peschiera Borromeo, Via Legnano n.3

f. 74, mapp. 93, sub. 2, piano T/1/S1, cat. A/7, cl. 1, Vani 11,5, rendita € 1.395,72;

f. 74, mapp. 93, sub. 4, piano S1, cat. C/6, cl. 4, mq. 45, sup. cat. mq 20, rendita € 139,44.

Coerenze/confini

Da un lato mappale 90-91 e 97; da un altro mappale 99; dal terzo lato via Legnano; dal quarto lato mappale 109. Il tutto salvo altri e come meglio in fatto.



Estremi Atto di Pignoramento (all. 4)

Il pignoramento colpisce il 100% del diritto di piena proprietà del bene pignorato, trascritto presso la Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data [REDACTED] in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data [REDACTED] per € [REDACTED]

a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO), codice fiscale 00799960158

contro

[REDACTED] n. [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di ½
[REDACTED] n. [REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di ½.

Estremi Atto di Provenienza: (all. 3)

Compravendita del [REDACTED], rogante Dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED], trascritto il [REDACTED]. La compravendita riguarda il fondo su cui è stata edificato, in fase successiva, il villino.

Vende :

[REDACTED] CF [REDACTED] (padre di [REDACTED])

4. Descrizione del compendio immobiliare

Caratteristiche della zona

In Peschiera Borromeo (MI), comune a sud-est di Milano, zona periferica residenziale con bassa densità abitativa in frazione Bellaria, distante dal centro km 1 circa in linea d'aria e situata nella parte sud - sudovest del territorio comunale. Tipologia edilizia prevalente composta da villini indipendenti, costruzioni anni '90. Zona dotata di servizi di trasporto comunali.

Accesso al sistema della grande viabilità a circa 600 mt. con lo svincolo di accesso per la SP 415 Paullese, ed alla Tangenziale Est a 5,5 km. .

Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Villino edificato nel 1990

- Struttura: c.a. e mattoni
- Facciate: ad intonaco colorato in bianco.
- Accesso pedonale: cancello esterno da cui si accede al giardino interno che circonda completamente la costruzione.
- Scala interna: a rampe non parallele con gradini rivestiti in parquet.
- Ascensore: no.
- Condizioni generali dello stabile: stato di manutenzione discreto, pulizia adeguata.

Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all.8)

L'unità abitativa è stata edificata su un fondo di 590 mq. e si compone di:

PT: ampio salone con portafinestra comunicante con zona aperta ma protetta da tettoia, cucina, disimpegno, bagno, scale per S1, scale per P1;

P1: corridoio ad anello chiuso, cinque stanze, due bagni.

S1 : corridoio, 4 locali, 1 ripostiglio, 2 prese di luce e aria. Il piano S1 è collegato direttamente al PT.

Box auto: ambiente unico, collegato al piano S1.

Sottotetto accessibile solo tramite botola sul soffitto del primo piano; non è stato visionato.

Caratteristiche:



- esposizione: sui quattro lati, il fronte strada è sul lato sud;
- pareti: tinteggiate, piastrelle nel bagno fino ad h 220 cm. dal pavimento e in cucina solo parete lavello fino ad altezza pensili ;
- pavimenti: PT e P1 parquet in tutti gli ambienti tranne i bagni; S1 mattonelle 30x30, bagni : piastrelle e mattonelle 20x20; terrazzi e porticato ricoperti con mattonelle in cotto 20x20;
- porta d'accesso: blindata;
- serramenti esterni: in alluminio, vetrocamera, buono stato di manutenzione;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: incassato, sotto pavimento;
- imp. gas: sottotraccia;
- imp. termico a termosifoni: caldaia a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria
- impianto di climatizzazione estiva: presente;
- bagni: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca, apparecchi in ceramica bianca, rubinetterie moderne;
- un balcone (lato ovest) accessibile dal salone e da una delle due stanze da letto, e sul quale affaccia la finestra del bagno, secondo balcone (lato est) accessibile dall'altra stanza da letto;
- altezza dei locali: cm. 270 per i piani PT e P1, cm. 240 per S1.
- condizioni generali: buone.

5. Stato occupativo

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo era presente uno dei due comproprietari, il Sig. [REDACTED] Il bene è detenuto dai due comproprietari.

Esistenza di contratti di affitto (all. 5)

A seguito d'interpello effettuato dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate comunicava che in banca dati non risultava registrato, al 17/03/2016, alcun contratto d'affitto a nome dei danti causa.

6. Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Formalità e/o oneri:

Dalla certificazione notarile presente in atti a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Como (CO), che qui si allega (all.7) e che fa stato fino al 14/11/2014, non risultano gravami in tal senso.

Debiti Condominiali:

Costruzione indipendente priva di oneri condominiali.

7. Formalità che saranno cancellate a cura della Procedura

Dalla certificazione notarile già citata al punto 6, e presente in atti, si evince quanto segue:

- a) Iscrizione nr. [REDACTED]
Ipoteca volontaria di L. 340.000.000 a garanzia del capitale di L.170.000.000 (durata 10 anni) a favore "BANCA COMMERCIALE ITALIANA SPA", a carico di [REDACTED] in forza dell'atto di mutuo a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Milano, in data [REDACTED]
- b) Iscrizione nr. [REDACTED] in data [REDACTED]



ingegner **Filippo Ferrajolo**
consulente tecnico del Tribunale di Milano

Ipoteca volontaria di €.525.000,00 a garanzia del capitale di €.350.000,00 a favore di "BANCA INTESA SPA con sede in Milano" e a carico di [REDACTED], in forza dell'atto di mutuo a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Milano, in data [REDACTED]

- c) Iscrizione nr. [REDACTED]
Ipoteca giudiziale di €.323.683,45 a garanzia del capitale di €.285.368,40 a favore di "INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino" e a carico di [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo emesso in data [REDACTED] del Tribunale di Milano
- d) Trascrizione [REDACTED] in data [REDACTED] del pignoramento di cui innanzi a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino contro [REDACTED] atto di pignoramento ritualmente notificato in data [REDACTED] del Tribunale di Milano

OSSERVAZIONI : risulta inoltre la seguente formalità :

Atto in data [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Peschiera Borromeo (trascritto in data [REDACTED]) **PORTANTE COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE AI SENSI RT.167 C.C.** tra i [REDACTED].

8. Regolarità edilizia/urbanistica/catastale (all. 7)

Inizio edificazione immobile post 01/09/1967

Concessione Edilizia

Prof. [REDACTED], pratica edile [REDACTED] data concessione [REDACTED]

Licenza di abitabilità

Non fornita dagli uffici tecnici del Comune

E' altresì presente, e se ne allega copia, un progetto di modifica approvato (all. 9)

Difformità urbanistiche/edilizie/catastali

Risultano le seguenti difformità tra pianta catastale (all.11) e stato dei luoghi:

- ✓ E' stato abbattuto un divisorio tra box auto e ambienti del piano S1. Tale difformità è sanabile.

9. Certificazioni

Certificazione energetica o dichiarazione sostitutiva

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (di cui al D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745 e DGR IX-4416) secondo quanto previsto al punto 3 lettera b) e punto 4 lettera a) dell'Allegato alla Delibera n. [REDACTED] "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento. Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.



10. Consistenza e Valutazione**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà, ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Si noti che il giardino, di 392 mq è da considerare come bene comune suddiviso tra le due abitazioni esistenti nella villetta. Applicando criteri di proporzionalità rispetto alle superfici interne degli appartamenti, vengono assegnati i $\frac{3}{4}$ alla proprietà oggetto della esecuzione immobiliare. Pertanto si calcola per il giardino la superficie mq. 294.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Comune di Peschiera Borromeo,
foglio 74, mappale 93, subalterno 2 (appartamento);
foglio 74, mappale 93, subalterno 4 (box auto);

appartamento	218,500	100	218,500
piano s1	132,400	50	66,200
box auto	43,000	50	21,500
balconi	19,330	30	5,799
giardino	294,000	10	29,400
TOTALE			341,399
		arrot.	mq. 341

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 1° semestre 2015 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.600,00 €/mq.

P.Q.M.

L'APPARTAMENTO ED IL BOX VENGONO STIMATI:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 545.600,00 liberi per l'intera quota
€ 463.750,00 occupati per l'intera quota



ingegner **Filippo Ferrajolo**
consulente tecnico del Tribunale di Milano

Il sottoscritto Ing. Filippo Ferrajolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; dichiara altresì di aver depositato in Cancelleria l'originale cartaceo.

Dichiara infine di aver inviato copia della presente relazione al Creditore Procedente a mezzo e-mail ed all'Esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.
Milano, 13/09/2016

All.: 43 ff.



ingegner **Filippo Ferrajolo**
consulente tecnico del Tribunale di Milano

ALLEGATI

- 01)** Verbale di Nomina dell'Esperto e quesito peritale; verbale di giuramento (4 ff.)
- 02)** Lettere, ricevute raccomand. R/R (3 ff.)
- 03)** Atto provenienza (6ff.)
- 04)** Nota Trascrizione Pignoramento (2 ff.)
- 05)** Comunicazione Agenzia Entrate contratti di affitto(2 f.)
- 06)** Certificazione notarile (3 ff.)
- 07)** Atti Edilizi (9ff.)
- 08)** Rilievo fotografico dei beni (8 ff.)
- 09)** N.C.E.U.: visure storiche, planimetrie, estratti di mappa (6 ff.)

