



Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Proc. Esecutiva n. RG 1685/2012

Giudice Esecutore Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Creditore procedente:

UNICREDIT S.p.A.
P.IVA: 00348170101

Esecutato

C.F.: ,





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

Lo scrivente Ing. Roberto Acquavia, con studio in Cornaredo (MI), Via Palladio 29, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Milano al n° 21808 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 11653, il giorno 04/10/2012 veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Maria Stella Cogliandolo, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 1685/2012, con incarico di eseguire una perizia di stima dell'immobile pignorato e di verificare i documenti ipocatastali in ordine al 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 allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del /i bene/i al/i 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 immediatamente il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2) *A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando 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 dell'/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 scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...)*
- 6) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò*





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

necessari.

- 7) *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 n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
- 8) *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
 - a) *della certificazione energetica di cui al d.lgs 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, **predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;***
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*
- 9) *Ad indicare il 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 delle 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 dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria...".





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVVRT75B03H264B

RISPOSTA AL QUESITO

*“**PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del /i bene/i al/i debitore/i;...”*

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva, altresì, alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

*“...**PROVEDA** 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....”*

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente il sottoscritto, in data 13 novembre 2012 alle ore 9.30 procedeva al sopralluogo sul posto. Pur non avendo ottenuto ricevuta di ritorno alla raccomandata inviata all'esecutato, all'atto del sopralluogo, lo scrivente esperto trovava gli occupanti all'appartamento i quali verbalmente sostenevano di non essere l'esecutato e rifiutando di indicare le generalità concedevano la possibilità di visitare gli immobili oggetto di perizia.

Il sottoscritto è riuscito quindi a prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che ad effettuare un'ispezione all'esterno dell'immobile al fine di assumere quanti più elementi utili alla individuazione e descrizione del bene. (si allegano avvisi di ricevimento/compiuta giacenza delle raccomandate sotto **all. 1 - Notifiche**).

“...A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando 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;...”

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

Identificazione catastale dell'immobile pignorato – secondo le ultime risultanze catastali:

la proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare a piano terra a destinazione d'uso abitazione ed un rustico posto su due piani all'interno di una corte nel centro del Comune di Boffalora sopra Ticino (MI) – Via Repubblica, 38 individuati nelle mappe e registri catastali come segue:

- Appartamento posto al piano terreno:
Fg. 3 Particella 368 sub. 701 – cat. A4 – consistenza 4,5 vani – rendita € 144,09
Coerenze appartamento: Nord = altra proprietà
Est = altra proprietà/cortile comune
Sud = cortile comune
Ovest = altra proprietà/cortile comune
- Rustico graffato all'appartamento posto a piano terra e piano primo:
Fg. 3 Particella 370 sub. 701
Coerenze appartamento: Nord = altra proprietà
Est = cortile altra proprietà
Sud = altra proprietà
Ovest = cortile comune



Proprietà:

a tutto il 25 maggio 2012 (data di trascrizione del verbale di pignoramento), gli immobili in oggetto risultano in piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) dell'esecutato signor 1.

Delle visure catastali e delle planimetrie si allega copia alla presente (**all. 2 – Visure catastali**).

Estremi atto di pignoramento:

L'immobile risulta pignorato con atto in data 07/05/2012, trascritto presso la Conservatoria di PAVIA in data 25/05/2012 – Reg. gen. 8242 – Reg. part. 5782 ad istanza del creditore procedente UniCredit S.p.A. con sede legale in Roma via A. Specchi, 16 (P.IVA. 00348170101), nei confronti di ato in
.....62 CF:

L'atto di pignoramento, che interessa l'intera proprietà dell'intero bene di cui si tratta, a causa dell'assenza del destinatario al momento della notifica a mano da parte dell'Ufficiale Giudiziario in data 14/04/2012, risulta notificato al destinatario stesso con Raccomandata R.R. in data 18/04/2012.

Il bene è stato pignorato per la complessiva somma di euro 71.358,76 oltre interessi e spese.

Estremi atti di provenienza dell'immobile:

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al Sig. in
forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Michele Capasso di Milano del 16 novembre 2000 Repertorio n. 103540 Raccolta n. 29793, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di PAVIA il 22 novembre 2000 Registro Particolare 10689 Registro Generale 15211.



Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

I signori:

..... come sopra generalizzati alienavano (in ragione delle
rispettive quote di appartenenza) il diritto di piena proprietà sul bene oggetto della presente
procedura esecutiva (in ragione di 1/1) al signore
come sopra generalizzato. (**all. 3 - Provenienza**)

"...A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i..."

Ubicazione immobile:

La proprietà pignorata è compresa in una corte ubicata nell'abitato del comune di Boffalora sopra Ticino (MI) nella zona centrale nelle dirette vicinanze del Comune.

La costruzione dello stabile è risalente alla prima metà del secolo scorso presenta finiture generali di tipo civile/economico.

La zona del centro urbano è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale e commerciale. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio nel raggio di poche centinaia di metri.

Collegamenti:

discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie ma si segnala la presenza dei seguenti collegamenti presenti nell'ambito comunale:

In auto:

Collegamento con SS11 Milano-Novara

Collegamento con autostrada A4 Milano-Torino

Collegamento con Strada statale 336 dell'Aeroporto della Malpensa

In treno:

Stazione di Magenta - linee Milano/Torino

In Bus:

MOVIBUS

Linea Z641

CASTANO P./NOSATE/TURBIGO/CUGGIONO/BOFFALORA T./MAGENTA

Fermate: v. roma 28 - v. s.defendente 9

Altri collegamenti:

Aeroporto più vicino è quello di MILANO MALPENSA

Principali Distanze:

km 35 da MILANO





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRR75B03H264B

Foto aerea - ubicazione dell'immobile



Consistenza dell'immobile:

La proprietà pignorata si presenta come una parte ad appartamento con destinazione d'uso residenziale, ed un'altra distribuita su due livelli a rustico collocate la prima a piano terra e la seconda a piano terra e piano primo di una corte tipicamente lombarda.

L'accesso alla corte avviene attraverso un portale ubicato direttamente sulla via Repubblica. La corte si sviluppa in pianta circolarmente e si eleva fuori terra non più di 2 piani.

Parti comuni/facciate esterne:

- × La corte risale ai primi anni cinquanta e presenta finiture generali di tipo civile.
- × L'accesso è situato sulla via Repubblica ed è comune anche alle altre unità immobiliari. La corte si sviluppa su quattro corpi a rettangolo di 2/3 piani fuori terra lasciando un cortile interno su cui si affacciano abitazioni e rustici. Le abitazioni ai piani superiori sono accessibili tramite ballatoi esterni comuni.

Un lato della corte confina con via Repubblica, gli altri tre con proprietà ed edifici confinanti.

- × La struttura dello stabile è in muratura portante con solette in laterocemento.
- × La copertura del fabbricato è composta da falde rivestite con tegole in laterizio.
- × Le facciate sia lato strada che quelle sul cortile interno sono intonacate a civile e parzialmente finite con tinteggiatura. Le condizioni di conservazione dei materiali di facciata sono disomogenee, mostrando parti in stato di cattiva conservazione ed altre di recente manutenzione in buono stato.
- × gli accessi all'unità abitativa ed al rustico sono direttamente dal cortile comune.





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

- × L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo.
- × Complessivamente le finiture delle parti comuni e degli esterni, sono di tipo civile e nel loro complesso presentano un mediocre stato di conservazione.

Parti private:

All'atto del sopralluogo, la parte di immobile a rustico è, diversamente dalle risultanze catastali e comunali, utilizzato come alloggio a seguito di intervento edilizio abusivo.

Ogni dettaglio di tale abuso verrà trattato in seguito nel relativo capitolo.

× L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da soggiorno, cucina, bagno, camera e ripostiglio. Tutti i locali ad uso abitativo presentano una altezza di m. 2,95.

× I locali soggiorno e letto presentano doppio affaccio verso il cortile comune, mentre cucina e bagno affacciano su un solo lato verso il cortile esterno; il ripostiglio non ha affacci e non presente aperture verso l'esterno.

Complessivamente l'appartamento ha una mediocre distribuzione degli spazi interni, in quanto il locale ripostiglio è di considerevoli dimensioni, sottraendo superficie utile per far posto a spazi accessori ed non abitabili (privo di finestre). Inoltre il bagno non è dotato di antibagno ma è provvisto di accesso diretto dalla cucina, in spregio al Regolamento edilizio nonché quello d'igiene.

× I pavimenti dei locali soggiorno, cucina, camera e ripostiglio presentano un rivestimento con piastrelle in graniglia di uguale colore (nero) e di medio valore. I rivestimenti (pavimenti e pareti) del locale bagno, sono in piastrelle monocottura di scarso valore estetico.

× I serramenti esterni sono in legno senza doppi vetri, datati e in mediocre stato manutentivo; gli avvolgibili che oscurano le luci, sono in legno, in mediocre stato manutentivo.

× Le porte interne sono impiallacciate e tamburate di scarso valore estetico ma in discreto stato manutentivo, mentre la porta d'ingresso è in legno non blindata di vecchia realizzazione in mediocre stato di conservazione.

× L'impianto elettrico, del gas, idrico, risultano datati ma funzionanti e in discreto stato manutentivo.

× Le pareti e i plafoni dei locali interni sono finite a civile e tinteggiati, in mediocre stato di manutenzione.

× Il bagno è dotato di sanitari ed impianti di epoca abbastanza recente funzionanti e in discreto stato manutentivo.

× La caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è collocata in cucina ed è in un discreto stato di conservazione.





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

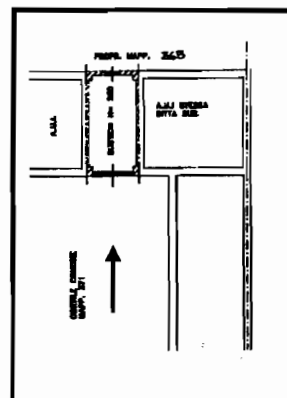


Foto rustico
reso agibile
abusivamente

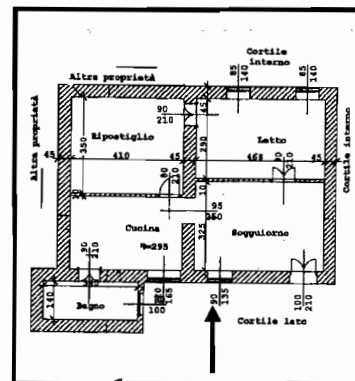


Foto abitazione
prospetto Ovest





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRR75B03H264B

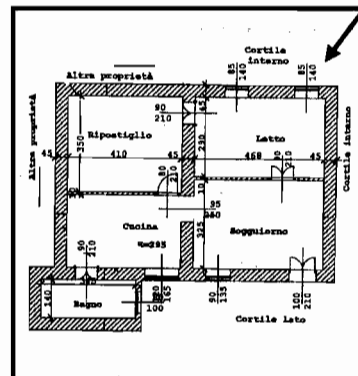


Foto abitazione
prospetto Sud
prospetto Est

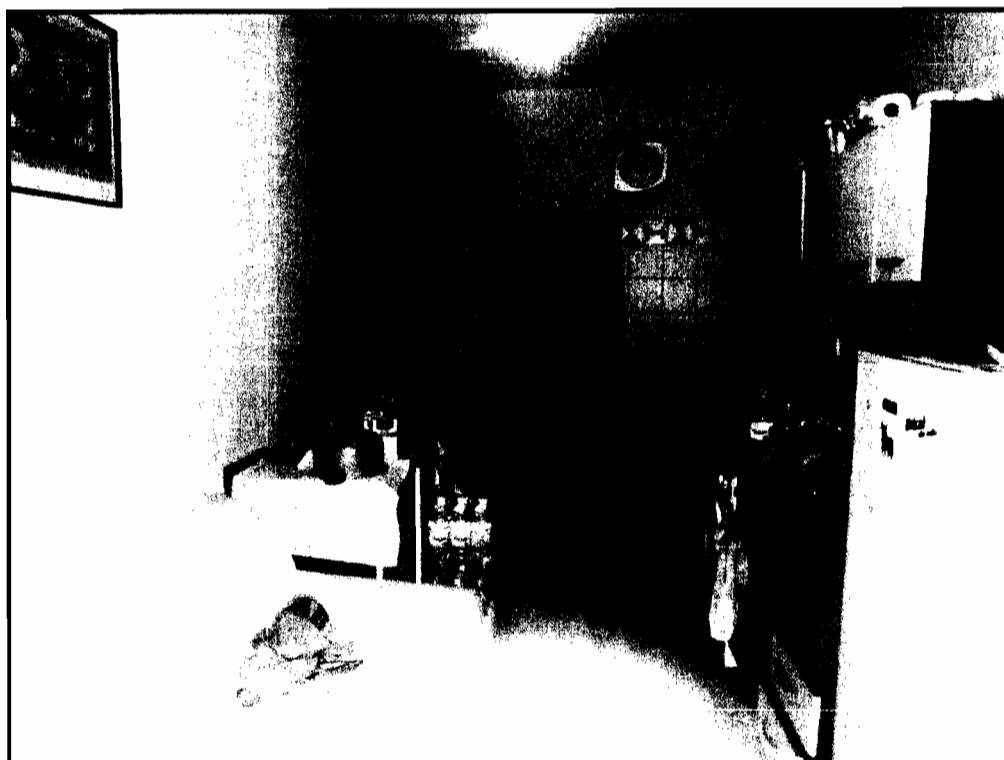


Foto rustico a
piano terra





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B



Foto rustico a
piano primo

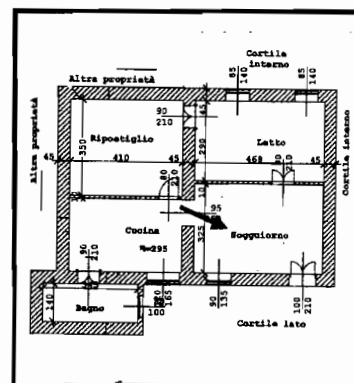


Foto abitazione
Soggiorno





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

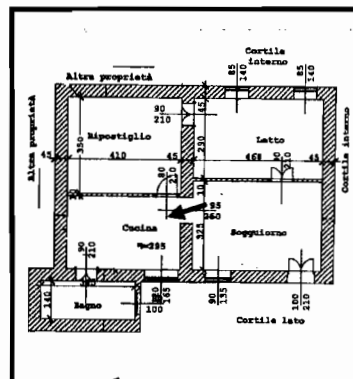
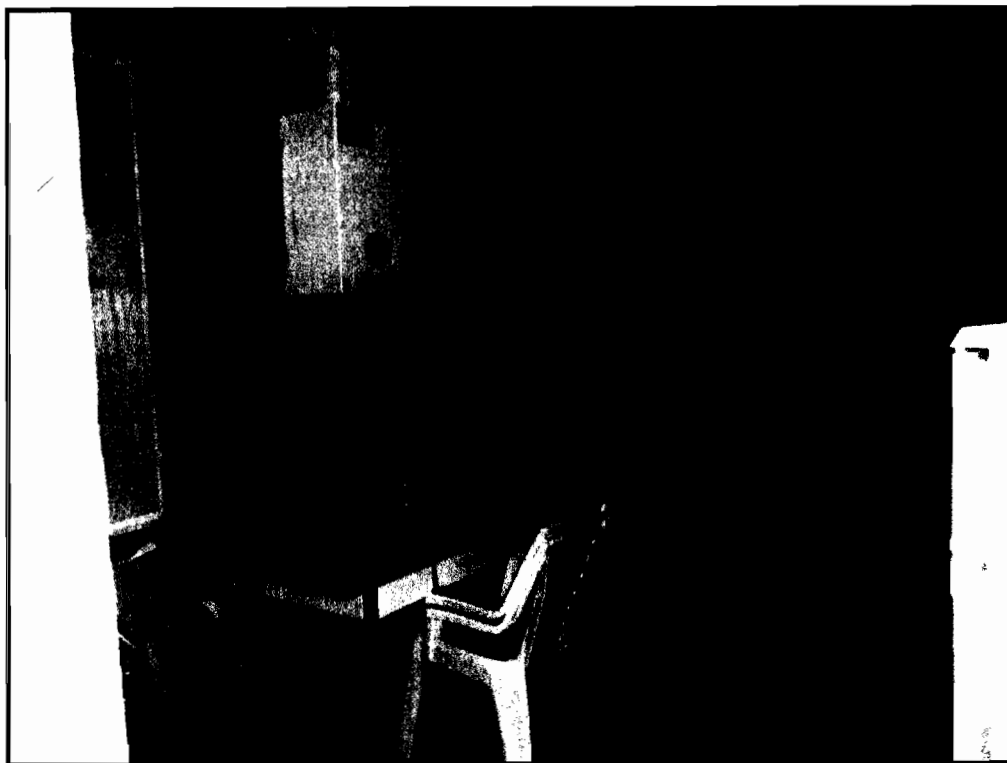


Foto abitazione
Cucina

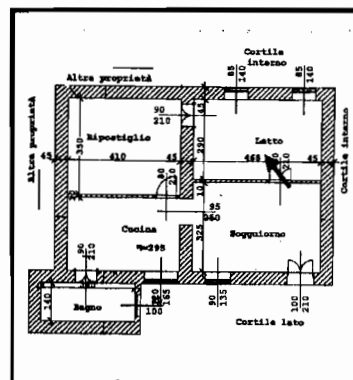
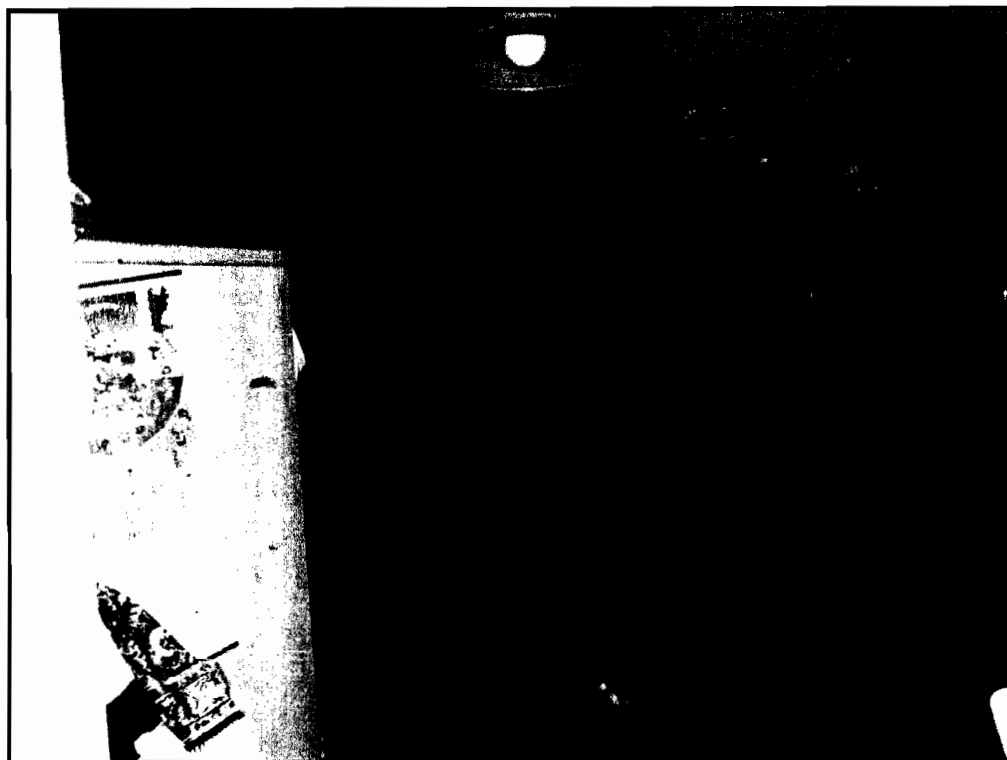


Foto abitazione
Camera





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVVRT75B03H264B

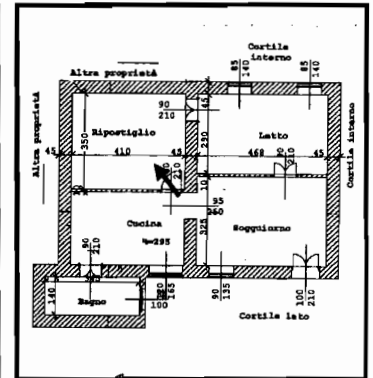


Foto abitazione
Ripostiglio

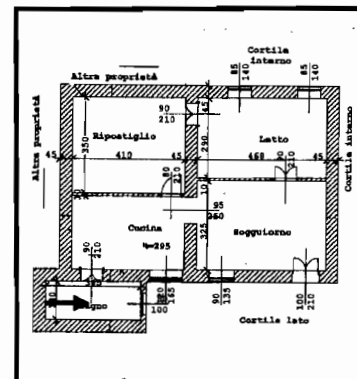
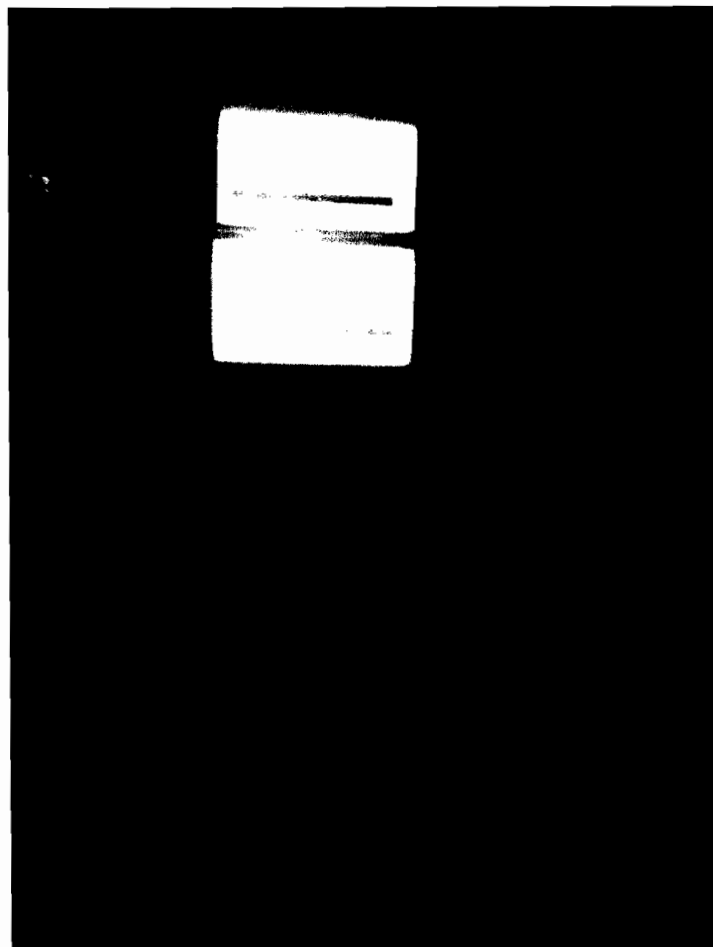


Foto abitazione
Bagno





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

“...A riferire sullo stato di possesso dell’/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 scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”

Sia l’abitazione che il rustico utilizzato abusivamente a residenza sono occupati da terzi di cui non si conosce l’identità e i rapporti con l’esecutato.

E’ stato accertato presso l’Agenzia delle Entrate di Magenta che è in corso un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato dopo la data di pignoramento del 25 maggio 2012, datato 12 novembre 2012 contratto 4369/3/2012, con una durata di anni quattro a partire dal 29 marzo 2012, tacitamente rinnovabile alla scadenza per altri quattro anni, come previsto dall’art. 2 comma 1 della Legge 431 del 9 Dicembre 1998.

Il Signor _____ ha concesso in locazione i locali al _____ CF: _____

_____ (all. 4 - Contratto di Locazione)

“...A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...)...”*



Non sono state riscontrate formalità, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritto di prelazione, che rimarranno a carico dell’acquirente. Non sono presenti vincoli di tipo matrimoniale.

“...A verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari...”

Come verificato telematicamente presso la C.RR.II. di PAVIA (**all. 5 – Ispezione ipotecarie**), per l’immobile censito nel Comune di Boffalora sopra Ticino (MI) al NCEU Foglio 3, Mappale 368, Subalterno 701, sono registrate le seguenti Iscrizioni:



Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

- Ipoteca volontaria iscritta in data 22 Novembre 2000 ai nn° Registro Particolare 4028 Registro Generale 15212, a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. con sede in Roma, a carico di _____ e debitore non datore di ipoteca

Concessione a garanzia di un mutuo di capitale £ 130.000.000 pari a 67.139,40 € (valore ipotecato £ 260.000.000 pari a 134.278,79 €), TASSO interesse annuo 6,3 %; durata 25 anni.

- Ipoteca legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 iscritta in data 22 novembre 2006 ai nn° Registro Particolare 6692 Registro Generale 27653, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.a. con sede in Milano, a carico di _____ 2.085,78 € (valore ipotecato 4.171,56 €).

Con annotazione del 02 novembre 2012 nn° Registro Particolare 2553 Registro Generale 16203 è avvenuta la cancellazione totale della suddetta ipoteca.

- Ipoteca legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 iscritta in data 27 aprile 2010 ai nn° Registro Particolare 1824 Registro Generale 7939, a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.a. con sede in Milano, a carico di _____ Capitale 118.808,55 € (valore ipotecato 237.617,10 €), tasso interesse annuo 6,836 %.
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 25 maggio 2012 ai nn° Registro Particolare 5782 Registro Generale 8242, ad istanza del creditore procedente UNICREDIT S.p.A. nei confronti di _____ (in ragione di 1/1) del diritto di piena proprietà sul bene pignorato per il corrispettivo di Euro 71.358,76.

Oneri a carico della procedura:

Dovrà eseguirsi la cancellazione dei pignoramenti dai pubblici registri.

- Pignoramenti: € 262,00 (tassa e imposte di bollo, da corrispondere alla cancelleria) da sommarsi agli oneri di un professionista abilitato, variabili a discrezione dello stesso.
- Ipoteche giudiziali – volontarie - legali: € 94,00 da sommarsi agli oneri di un professionista abilitato, variabili a discrezione dello stesso.
- Il costo delle cancellazioni (inclusi gli oneri di un professionista) può ragionevolmente attestarsi tra i 700,00 e 1.200,00 € per ogni cancellazione.

L'esatta determinazione degli oneri di cancellazione verrà comunque effettuata dagli Uffici della competente Conservatoria, ove dovrà essere depositato il Decreto di Trasferimento emanato dal Tribunale. Contestualmente al pagamento degli oneri così precisamente determinati, la stessa Conservatoria provvederà alla cancellazione delle relative formalità.





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

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

Regolarità edilizia dei beni Immobili/difformità urbanistiche, edilizie, catastali

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare, lo scrivente esperto ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boffalora sopra Ticino.

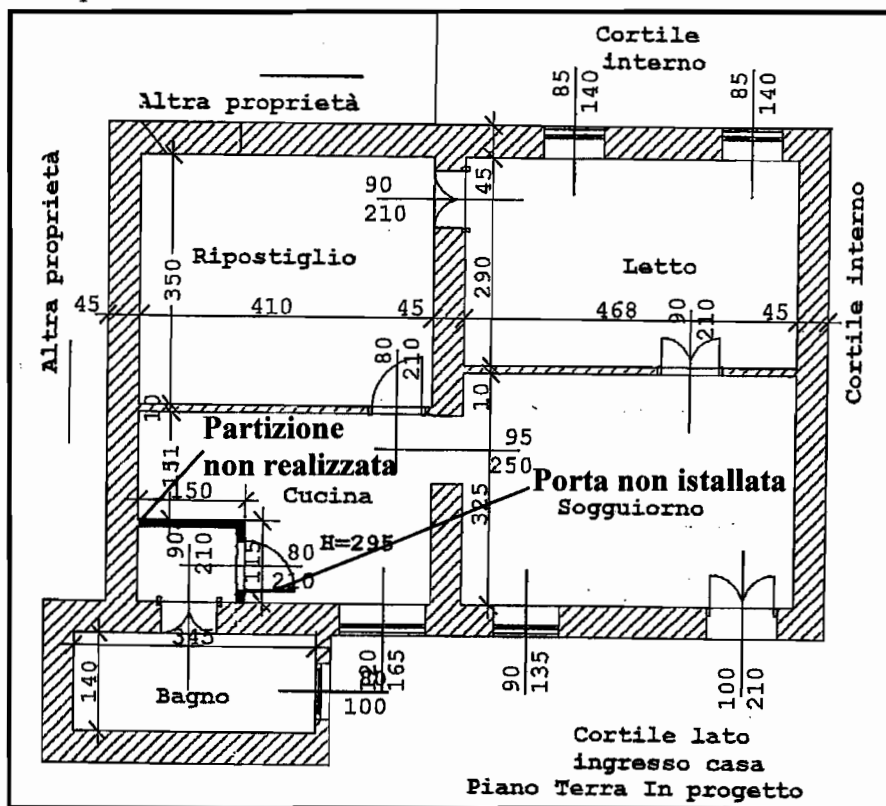
In data 07 novembre 2012 veniva richiesto al Comune accesso agli atti di cui si allega copia richiesta (**all. 6 – Accesso agli atti**).

In data 11/06/0001

ha comunicato al comune di Boffalora sopra Ticino l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 della parte di stabile a destinazione d'uso residenziale.

Si allega copia della comunicazione e stralcio del progetto edilizio (**all. 7 – Opere interne**).

Nel corso del sopralluogo del 13 novembre 2012 è stato possibile verificare che sia la planimetria catastale dell'immobile che quanto dichiarato in progetto di cui sopra, non corrispondono allo stato di fatto rilevato.



Rispetto a quanto denunciato in Comune, è stata omessa la realizzazione della partizione che delimita l'antibagno come da planimetria a lato. Gli interventi non realizzati non sono sanabili in quanto ai sensi del R.L.I. il bagno deve essere dotato di antibagno se collegati direttamente con spazi a destinazione soggiorno e cucina.





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRR75B03H264B

A seguito delle opere interne la planimetria catastale non è mai stata aggiornata alle lavorazioni effettuate, rappresentando lo stato originario ante opere dei luoghi.

Inoltre durante il sopralluogo è stato accertato che la parte di immobile a rustico è stata recuperata abusivamente con destinazione d'uso residenziale nel quale risiedono persone di sconosciuta identità e di sconosciuti rapporti con l'esecutato (a domanda gli individui, seppur disponibili a concedere gli accessi, hanno omesso di identificarsi).

Tale abuso edilizio è stato tra l'altro già accertato dalla polizia locale in data 16 giugno 2004 e con Ordinanza n° 05/04 del 21 giugno 2004 prot. 7415 il Comune di Boffalora sopra Ticino ne ordinava il ripristino entro 90 giorni, se ne allega copia (**all. 8 – Ordinanza**).

L'intervento abusivo non è sanabile in quanto, alle risultanze attualmente disponibile dal sottoscritto relatore, l'immobile si trova in Zona A "nucleo di antica formazione" edificio di tipo E per il quale le N.T.A. consentono unicamente interventi di manutenzione ordinaria e demolizione definitiva.

Il complesso immobiliare al quale appartiene l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato anteriormente al 01 settembre 1967 e l'unità immobiliare *de quo* non risulta provvista di certificato di agibilità ai sensi del DPR 380/2001, come da comunicazione Comunale del 09 novembre 2012 prot. 12685 di cui si allega copia (**all. 9 – comunicazione comunale**).

Quantificazione delle opere di ripristino e delle relative pratiche:

Abitazione:

- si deve realizzare il disimpegno che divide il locale cucina dal bagno. Il lavoro comprende la realizzazione di parete con intonaco a civile su ambo le facce, punto elettrico per il disimpegno, fornitura e posa di porta standard e tinteggiatura dell'ambiente disimpegno e cucina. Il costo per tale opera è ragionevolmente quantificabile intorno ai 1500 €.
- A livello comunale è possibile emendare gli interventi con una semplice comunicazione a firma della proprietà di ultimazione lavori come da progetto già presentato;
- variazione della planimetria catastale 500,00 € (a discrezione del tecnico incaricato).

Totale lavori di adeguamento e spese tecniche abitazione: 2000,00 €

Rustico:

l'intervento di ripristino prevede:

- rimozione e smaltimento degli arredi, sanitari, radiatori, serramenti e porte interne (costo 500,00 €);
- rimozione e smaltimento delle pavimentazioni e degli impianti sottotraccia (costo 1000,00 €);
- demolizione e smaltimento della copertura in laterocemento a piano primo (costo 1000,00 €);
- demolizione dei tamponamenti sia interni che esterni (costo 2000,00 €).

Totale lavori di ripristino rustico: 4500,00 €.





Ing. Roberto ACQUAVIA

Via Palladio, 29

20010 Cornaredo (MI)

P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792

Cell: 328/3268202

mail: ing.acquavia@libero.it

C.F.: CQVVRT75B03H264B

“...A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, **predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;***
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente...”*

Dalle ulteriori verifiche effettuate è emerso che l'immobile risulta sprovvisto sia della Certificazione Energetica di cui al d.lgs 192 del 19.8.2005 e successive modifiche, integrazioni e decreti attuativi, sia delle Certificazioni impiantistiche prescritte dal Decreto del Ministro per lo sviluppo economico n. 37 del 22/01/2008.

Si rende pertanto necessario provvedere all'acquisizione di tale documentazione: mentre tuttavia il Certificato Energetico è ottenibile semplicemente tramite la prevista procedura, la Certificazione degli Impianti Tecnologici (elettrico ed idrico-sanitario), come già sopra indicato, stante l'attuale situazione degli impianti, potrà essere ottenuta previa una verifica maggiormente rigorosa degli stessi impianti e, se risultasse necessario in seguito a tale verifica, dopo l'adeguamento normativo degli stessi.

A fronte di tale situazione, non risulta possibile determinare con sufficiente precisione, ancorché in via presuntiva, i costi da sostenere per l'ottenimento delle certificazioni mancanti.

Seppur riscaldato, sul “rustico” abusivamente ristrutturato, non sarà realizzato Attestato di Certificazione Energetico.

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

Superfici:

Da misure rilevate in loco e verificate graficamente sulle planimetrie disponibili allegate alla presente relazione, sono state riscontrate le seguenti superfici commerciali:

Abitazione a piano terreno: 77,5 mq

Rustico piano terra: 17,5 mq

Rustico piano primo: 17,5 mq

Criterio di valutazione:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di diversi bollettini sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia nell'anno 2012, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E. considerato che:





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

- l'immobile presenta una collocazione particolare, in un contesto urbanistico di edilizia residenziale nell'area centrale del comune di Boffalora sopra Ticino;
- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di mediocri appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il discreto stato di conservazione degli stessi;
- l'immobile ha requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici di discutibile razionalità;
- Il prezzo unitario di mercato dell'immobile a uso residenziale è stato valutato pari a **1.050,00 €/mq** per la parte residenziale e **350 €/mq** quella ad uso rustico. Si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo "civile" e in condizioni discrete).

La valutazione unitaria (€/mq) è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili; lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affittanza e della valutazione della quota parte in considerazione dello stato di occupazione della stessa.

Abitazione: $77,5 \text{ mq} \times 1050,00 \text{ €/mq} = 81.375,00 \text{ €}$

Rustico piano terra: $17,50 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 6.125,00 \text{ €}$

Rustico piano primo: $17,50 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 6.125,00 \text{ €}$

TOTALE VALORE IMMOBILE "LIBERO": 93.625,00 €

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

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

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 20% sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore del bene "occupato" = $93.625,00 \text{ €} - 20\% = 74.900,00 \text{ €}$

L'intero immobile è di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato e pertanto il valore non necessita di suddivisioni pro-quota.





Ing. Roberto ACQUAVIA
Via Palladio, 29
20010 Cornaredo (MI)
P.IVA.: 05792170960

Tel/fax: 02/93565792
Cell: 328/3268202
mail: ing.acquavia@libero.it
C.F.: CQVRRT75B03H264B

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico affidato, si è stimato il valore commerciale della suddetta unità immobiliare **in caso di non occupazione è di euro 93.625,00** invece in considerazione dello **stato occupato è di euro 74.900,00.**

Si individua un costo globale di **€ 356,00** per gli oneri di cancellazione a carico della procedura con esclusione dell'onorari professionali.

Si individua un costo globale di **€ 6.500,00** per la remissione in pristino dei locali dell'abitazione e dell'abuso edilizio consumato sulla parte di stabile a rustico.

Si allega, come da quesito del G.E., la seguente documentazione parte integrante della presente relazione:

- all. 1 – Notifiche (Ricevuta di spedizione raccomandata di inizio operazioni peritali)
- all. 2 – Visure catastali
- all. 3 – Provenienza
- all. 4 – Contratto di Locazione
- all. 5 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie)
- all. 6 – Accesso agli atti.
- all. 7 – Opere interne (pratica edilizia presentata dall'esecutato).
- all. 8 – Ordinanza (dal comune di Boffalora sopra Ticino per abuso edilizio)
- all. 9 – Comunicazione comunale
- all. 10 – Coerenze e documentazione fotografica su foglio a parte
- all. 11 – ACE
- all. 12 – Parcella CTU
- all. 13 – Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Cornaredo, 17 dicembre 2012

