

TRIBUNALE DI MILANO- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.867/04 R.G.E. promossa da

[redacted] (tutore di [redacted] Alessandro) con l'avv. [redacted]

cl/

[redacted] con l'avv. [redacted]

riunita alla Procedura n.1476/03 R.G.E. promossa da

[redacted] con gli avv. Alfredo e Giuliana [redacted]

cl/

[redacted]

All'attenzione del G. E. dott.ssa G. D'ORSI

INTEGRAZIONE DI CTU

La sottoscritta, ing. Maria Gabriella Parlante, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Milano al n.18434, nota all'ufficio, era nominata perito estimatore con ordinanza del 28 giugno 2005, nel procedimento notato al n.867/04 riunito in pari data al n.1476/03 R.G.E. (in cui la scrivente CTU aveva già operato come perito estimatore).

Il G.E. fissava la data del 15 novembre 2005 per il giuramento di rito; in tale udienza il G.E. concedeva termine sino al 05 febbraio 2006 per il deposito della relazione, autorizzando l'esperto a ritirare la documentazione ipocatastale ed invitandolo a comunicare eventuali impedimenti all'espletamento dell'incarico, rinviando l'udienza al 21 febbraio 2006, ore 10:30. Il G.E. sottoponeva all'esperto il seguente quesito:

“Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

- 1) quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, diritto,*

usufrutto);

- 2) *quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3) *esegua il controllo della documentazione ipocatastale ed indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;*
- 4) *segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;*
- 5) *descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e, qualora accerti che il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;*
- 6) *alleghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno;*
- 7) *fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. L.vo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene indicando l'eventuale sanabilità degli abusi e i relativi costi per la sanatoria medesima;*
- 8) *depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96); trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica".*

INDAGINE

Esaminati gli atti e i documenti, la scrivente ha verificato quanto segue.

- I documenti e le pratiche edilizie già esaminate per gli immobili di cui alla esecuzione immobiliare n.1476/03 si riferiscono quasi esaustivamente agli immobili di cui alla presente esecuzione n.867/04; la scrivente ha ritenuto di verificare telefonicamente con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ossonova che non fossero intervenute eventuali variazioni per il computo degli oneri o nell'ambito di Piano Regolatore.
- Il pignoramento grava su tre immobili distinti: si è rinvenuta l'utilità e l'opportunità di considerarli separati in tre lotti distinti.
- Sulla base delle verifiche effettuate dalla scrivente è emerso che **uno dei tre immobili pignorati non è di proprietà della debitrice**, essendo tale immobile costruito su un terreno divenuto di piena proprietà di [REDACTED] come esemplificato nel seguito.

La suddivisione in lotti è operativa dal punto due del quesito. Eliminato il suddetto terzo immobile, gli altri due corrispondono a quelli relativi alla esecuzione n.1476/03. Per semplicità di lettura, si è ritenuto di trascrivere i dati già esposti nella precedente relazione tecnica depositata il 15 febbraio 2005, nello stesso ordine, integrando i dati mancanti.

Esperita ogni utile indagine e sopralluogo, è così possibile rispondere ai singoli capitoli del quesito peritale.

1. Estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifica se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, diritto, usufrutto).

L'atto di pignoramento immobiliare (C.1602/1240 del 24.06.2004) è stato redatto dall'avv. [REDACTED] su istanza di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il

1006/1996) in qualità di tutore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il 12/07/1926). Esso contiene i seguenti estremi relativi ai beni pignorati:

"1) la quota indivisa di piena proprietà pari ad ½ appartenente a [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) relativa al seguente bene immobile e a quanto ad esso pertinente e accessorio ed ai suoi frutti: quota di ½ del fabbricato di proprietà di [REDACTED] nel comune di Ossona Via Kennedy 15 posto al piano terra, foglio 6 mappale 330 catastalmente classato come C/3 classe 4 mq.51 rendita catastale € 84,29 coerenze: Nord di proprietà di terzi, Est di proprietà di terzi, Sud mappale 662 in parte a muro di fabbrica ed in parte a linea, Ovest mappale 563 proprietà di terzi. Accesso e scarico attraverso il mappale 537 fin sulla via Kennedy. La quota indivisa di un mezzo che manca per completare l'intera proprietà risulta essere della signora [REDACTED]

Diversamente da quanto affermato nell'atto di pignoramento la costruzione di cui al mappale 330 del foglio 6 è stata realizzata sul mappale del catasto terreni 330 (mq.240), interamente di proprietà di [REDACTED], come meglio descritto nel paragrafo relativo alla provenienza del bene (v. All.8) e quindi di proprietà della stessa.

"2) la quota di ½ di usufrutto generale a favore della signora [REDACTED] relativo all'immobile di Ossona Via Kennedy 15, a parte di una villetta bifamiliare individuata dal foglio 6, mappale 537 appartamento composto da tre locali e servizi al primo piano e sottostante vano di sgombero, il tutto come meglio rappresentato dalla scheda di individuazione catastale presentata all'UTE di Milano in data 26/09/68 e registrata con il n.1408.

All'appartamento di cui sopra segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intera casa, compreso il cortile

circostante, il tutto come meglio risulta dall'atto di provenienza e precisamente atto di donazione del 27/9/1990 n.64993/6872 di repertorio notaio Mario Grossi di Corbetta, registrato ad Abbiategrasso il 17/10/1990 al n.273 serie 1/V.

Coerenze dell'appartamento: Nord – Est – Ovest, cortile comune al mappale 537; Sud, scala comune ed appartamento di cui alla scheda 1407 del 26/09/68.”

La quota di ½ di usufrutto generale che manca, risulta essere del signor

[redacted]; la nuda proprietà risulta essere di [redacted]

“3) **quota di ½ di usufrutto generale** a favore della signora **[redacted]** relativo alla quota di comproprietà indivisa di ½ spettante a **[redacted]** del seguente bene immobile, in Osson, via Kennedy n.15, fabbricato così distinto: foglio 6, mappale 662, via Kennedy 15, piano terra, categoria C/3 classe 4 mq 69, rendita catastale €114,03.

Coerenze del mappale 662: Nord, mappale 330 in parte a muro in parte a linea; Est e Sud, cortile comune al mappale 537; Ovest, mappale 563 di proprietà di terzi.”

La quota pignorata corrisponde ad un ¼ di usufrutto generale; il restante ¼ che manca sulla quota di ½ di comproprietà indivisa, risulta essere del signor

[redacted]; la nuda proprietà della quota di ½ risulta essere di

[redacted]. Proprietario dell'altro ½ di nuda proprietà risulta essere

[redacted]

→ **LOTTO 1 – immobile 1° piano, via Kennedy 15 – Fg.6, m.537, sub.2, scheda 1408**

2. Estremi dell'atto di provenienza, con segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La nuda proprietà del bene è pervenuta al signor **[redacted]** (nato a **[redacted]** il **[redacted]**) per donazione accettata (Rep. n.64993 del 27 settembre 1990, notaio Mario Grossi in Corbetta) da **[redacted]** (nata a **[redacted]**)



il [REDACTED] e da [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) trascritto a Pavia ai nn.10712/7965 del 25 ottobre 1990. Con lo stesso atto è stato donato l'usufrutto in parti uguali a [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED]) e a [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]). La donazione ai tre soggetti menzionati comprende, insieme alla costruzione, il sedime della costruzione (realizzata sul mappale 537 del catasto terreni), la cui proprietà è in comunione con i soggetti che hanno ricevuto il bene di cui al sub.1 del mapp.537. Tale proprietà era pervenuta ad [REDACTED] per costruzione su terreno (fg.6, mappale 330g) acquistato con atto di compravendita (Rep. 8628/945, notaio E. Colombo in Parabiago, trascritto a Pavia, nn.2024/4136 del 23.09.1967) da [REDACTED] (nata a [REDACTED]), [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), proprietarie al ventennio.

3. Controllo della documentazione ipocatastale ed indicazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene.

3.1 Documentazione ipotecaria.

Il certificato ipotecario è stato redatto dall'Ufficio del Territorio di Pavia, registrato al Mod.70 ai nn.261/1-261/2-261/3 il 06 settembre 2004. Anche sulla scorta dei dati contenuti nelle certificazioni ipotecarie prodotte nella procedura n.1476/03, alla data del pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare, eseguito il 30 luglio 2004, l'immobile di cui al presente lotto 1, risultava gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Nota di trascrizione di **ordinanza di sequestro conservativo, nn.8493/5463 del 13 luglio 1995**, RR.II. di Pavia, emessa dal Tribunale di Milano, sez.11, G.I. Dr. Spera, in data 14/06/1995, causa n.1927/93 RG, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], e a carico di [REDACTED] sulla nuda

proprietà del bene.

- Nota di trascrizione di **ordinanza di sequestro conservativo, nn.8589/5539 del 13 luglio 1995**, RR.II. di Pavia, emessa dal Tribunale di Milano in data 14/06/1995, causa n.1927/93 RG, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED], sulla nuda proprietà del bene.
- Nota di trascrizione di **conferma di sequestro conservativo, nn.6008/3009 del 17 marzo 2003**, RR.II. di Pavia, emessa dal Tribunale di Milano in data 14/02/2003, repertorio n.10620, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED], sulla nuda proprietà del bene.
- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.3490/2065 del 26 febbraio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1113/2003 del 20.11.2003) fino alla concorrenza di €203.379,66 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di [REDACTED], sede di Assago, e a carico di [REDACTED], sulla nuda proprietà del bene, e di [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno sull'usufrutto del bene. Grava anche su un altro bene.
- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.15643/8948 del 30 luglio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1240 del 05.07.2004) fino alla concorrenza di €623.348,84 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), e a carico di [REDACTED] sulla quota di un mezzo dell'usufrutto del bene. Grava anche su altri due beni.

3.2 Documentazione catastale.

La documentazione in atti è costituita dall'estratto di mappa catastale e dal certificato catastale storico per immobile. La scheda catastale è presente negli atti

della procedura n.1476/03 RGE.

4. Eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale.

Non si sono rilevate incompletezze.

5. Descrizione del bene con indicazione dello stato occupativo e, qualora il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore, verifica dell'esistenza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indicazione in ogni caso del valore dell'immobile sia libero che occupato.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Ossona, in via Kennedy 15; costituisce porzione ($\frac{1}{2}$) di una costruzione bifamiliare con piano abitativo al primo piano e locale sgombero al piano terra. Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della signora [REDACTED]; si è verificato che lo stato dei luoghi non fosse cambiato dall'epoca del primo sopralluogo. Si allegano alla presente le foto già scattate all'interno ed all'esterno del bene (All.2).

Si accede all'immobile attraversando un cancello pedonale e percorrendo una piccola rampa di scale ed un atrio, il tutto in comune con l'altra porzione immobiliare.

L'appartamento ha doppia esposizione: est su strada e ovest sul retro.

La via Kennedy, attualmente a fondo chiuso, si diparte dalla provinciale per Milano.

La zona, semiperiferica, è prossima ad un'area oggetto di un piano di lottizzazione di tipo residenziale.

L'appartamento è composto da ingresso che si apre sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno. Due ampi balconi corrono su tutta la lunghezza dei due lati esposti a est ed ovest. La scala sul retro, indicata nella scheda catastale, non è stata realizzata o è stata eliminata. Il vano di sgombero, cui si accede solo dal piano terra dal retro della casa, è un locale unico, di superficie uguale a quella dell'appartamento soprastante, ed in diretta comunicazione con il corrispondente

locale dell'appartamento vicino. Da quanto osservato, non sembra essere stata effettuata manutenzione straordinaria o ordinaria sull'immobile. Sui plafoni di alcune stanze vi sono ampie tracce di infiltrazioni di umidità dal tetto. I pavimenti sono in ceramica; le porte sono in legno naturale con inserto e sopra luce in vetro; gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, monovetro, protetti da tapparelle in plastica; il riscaldamento è autonomo, a metano; l'impianto elettrico è quello originale; il contatore dell'acqua è in comune con l'altro appartamento. Non è stato possibile visionare le certificazioni degli impianti che, dunque, si ipotizzano non a norma.

Il lotto di terreno, su cui è stato edificato l'immobile bifamiliare, fa da sedime anche all'immobile del lotto 2. Pertanto, il terreno/giardino è stato considerato in parte pertinenza del presente lotto ed in parte pertinenza dell'altro lotto.

Esaminata la scheda catastale dell'immobile (All.1), precisato che la consistenza catastale non corrisponde e non coincide con la superficie commerciale, attribuiti alle pertinenze ed agli accessori alcuni parametri (balconi/scala=0,20; cantina=0,25; giardino=0,10/0,02), si è attribuito all'immobile una superficie commerciale pari a circa **150 mq**. L'immobile è apparso occupato dalla famiglia di ~~Carolina...~~

Per verificare il valore dell'immobile, già valutato nell'ambito dell'esecuzione n.1476/03, si sono consultate, quali fonti, il "Consulente Immobiliare (autunno 2005)", la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (I semestre 2005)", lo "Osservatorio Tecnocasa 2005" e lo "Osservatorio del Dipartimento del Territorio Direzione Centrale SS.TT.EE. (I semestre 2005", oltre a effettuare diverse indagini in loco. Si riportano i dati delle principali fonti (per le abitazioni):

fonte	zona	Tipo / stato	Vendita €/mq	Locaz. annua min./max €/mq
SS.TT.EE.	Centrale, monozona	Ville, villini/ ottimo	1350/1800	50,40/67,20
Consulente I.	Arluno, periferia	nuovo	1600	50,00

Oss. Tecnocasa	periferia	medio/usato, nuovo	1450/1650	-
CCIAAM	periferia	nuovo o ristrutturato	1500/1650	-
CCIAAM	periferia	Entro 35 anni oltre 35 anni	1150/1300 650/800	-

Si sono valutati il valore del bene nella sua interezza e poi i valori dell'usufrutto e della nuda proprietà. Sulla base delle verifiche svolte, si ritiene di poter confermare, in relazione al bene nella sua interezza (pertinenze comprese), un valore di mercato pari a € 150.000,00 (centocinquantamilaeuro). Sulla base dell'età dell'usufruttuario più giovane (██████████ – nata nel 1947), il valore dell'intero usufrutto è pari a € $150.000,00 \times 2,5\% \times 24 = \underline{\underline{€90.000,00}}$ (novantamilaeuro) mentre quello della intera nuda proprietà risulta pari per differenza a €60.000,00 (sessantamilaeuro).

Poiché è stata pignorata una quota pari al 50% dell'usufrutto generale, considerata la circostanza che il valore di una quota non corrisponde esattamente al valore matematico della quota dell'intero, si ritiene di applicare un abbattimento del 25% e di valutare la quota di ½ di usufrutto pari a € $(1-0,25) \times 0,5 \times 90.000,00 = \underline{\underline{€33.750,00}}$ (trentatremilasettecentocinquantaeuro).

In considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria, si potrebbe applicare un ulteriore abbattimento del 15% per l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

Sono da dedurre i costi per la sanatoria degli abusi edilizi.

6. Allegati

Alla relazione, si allegano, fuori fascicolo (All.9), i seguenti documenti: a) l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) scheda immobile.

7. Notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. L.vo 378/01; accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene con

indicazione dell'eventuale sanabilità degli abusi e dei relativi costi per la sanatoria medesima.

La costruzione è stata realizzata dai signori ~~Giulio e Maria~~ con concessione edilizia n.634 del 30.08.1967 e nulla osta a costruire del 13.10.1967; l'abitabilità è stata rilasciata il 28.06.1968. Confrontato lo stato dei luoghi con il progetto esecutivo, risulta che è stato eliminato il tramezzo che divideva il soggiorno dal corridoio ed è stata spostata in avanti la porta che separa la zona giorno dalla zona notte.

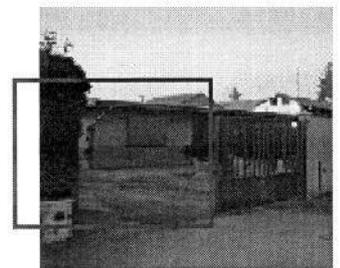
All'esterno, sul retro, non è più presente la scala di collegamento tra il balcone a primo piano ed il piano terreno; inoltre, è stata posizionata una tettoia in lamiera tra il balcone ed il muro di confine della proprietà ed è stato eretto un muro divisorio sotto il balcone. Non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa a queste modifiche.

Pertanto, entro 120 gg. dalla data di trasferimento del bene, il nuovo proprietario dovrà presentare una pratica di condono in sanatoria per omessa dichiarazione di modifiche interne - con oblazione di € 516,00 - ed incaricare un tecnico per la presentazione della pratica catastale DOCFA per aggiornare la scheda catastale. La tettoia è da demolire. Si ipotizzano costi minimi pari a €2.000,00 salvo maggiori oneri o richieste (in relazione alle pratiche edilizia e catastale e ai costi di demolizione/smaltimento).

LOTTO 2 – immobile a piano T, via Kennedy 19 – Fg.6, mapp.662

2. Estremi dell'atto di provenienza, con segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La quota (1/2) di nuda proprietà del bene è pervenuta a ~~Maria~~ (nato a ~~Cuggiono~~ il ~~26/05/1920~~) in seguito a costruzione realizzata – in più fasi successive – sul terreno pertinenziale del lotto 1 (pervenuto per donazione, RR.II.



Pavia, nn.10712/7965 del 25 ottobre 1990). L'altra quota (1/2) di nuda proprietà è di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) in quanto già nudo proprietario di una porzione del suddetto sedime (per accettazione di donazione dell'altra porzione immobiliare e relativo terreno pertinenziale (scheda 1407/68 + terreno). Con gli stessi atti è stato donato l'usufrutto generale sul terreno a [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) nonché a [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]). Tale terreno (fg.6, mappale 330g) era stato acquistato con atto di compravendita (RR.II. Pavia, nn.5734/4136 del 23.09.1967) dalle signore [REDACTED], proprietarie al ventennio.

3. Controllo della documentazione ipocatastale ed indicazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene.

3.1 Documentazione ipotecaria.

Il certificato ipotecario è stato redatto dall'Ufficio del Territorio di Pavia, registrato al Mod.70 ai nn.261/1-261/2-261/3 il 06 settembre 2004. Anche sulla scorta dei dati contenuti nelle certificazioni ipotecarie prodotte nella procedura n.1476/03, alla data del pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare, eseguito il 30 luglio 2004, l'immobile di cui al presente lotto 2, risultava gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria nn.9960/1483 del 06 luglio 1996, RR.II. di Pavia, a garanzia di mutuo (notaio S. Bucchini in Magenta, Rep. n.31349 del 19.06.96) dell'importo di L.300.000.000= (di cui L.150.000.000= di capitale), a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., sede di Torino, e a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di nuda proprietà e di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

per le rispettive quote di usufrutto in parti uguali, sugli immobili censiti al foglio 6, mappali 662 e 330, **cancellata** con annotazione **nn.10651/3403 del 12 maggio 2003**, RR.II. Pavia.

- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.3490/2065 del 26 febbraio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1113/2003 del 20.11.2003) fino alla concorrenza di €203.379,66 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di **[redacted] S.p.A.**, sede di Assago, e a carico di **[redacted]**, sulla quota di un mezzo della nuda proprietà del bene, e di **[redacted]** e **[redacted]** sulla relativa quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno di usufrutto. Grava anche su un altro bene.
- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.15643/8948 del 30 luglio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1240 del 05.07.2004) fino alla concorrenza di €623.348,84 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di **[redacted]** (nato a **[redacted]** il **[redacted]**), e a carico di **[redacted]** sulla quota di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto del bene.

N.B.: In realtà, la quota di usufrutto pertinente a **[redacted]** è pari ad $\frac{1}{4}$.
Grava anche su altri due beni.

3.2 Documentazione catastale.

La documentazione in atti è costituita dall'estratto di mappa catastale e dal certificato catastale storico per immobile.

4. Eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale.

Non è presente in atti la scheda catastale del bene. La scrivente aveva già provveduto a richiedere e ritirare tale documento presso il competente ufficio per la redazione della perizia relativa alla esecuzione n.1476/03 (All.1).

5. Descrizione del bene con indicazione dello stato occupativo e, qualora il

bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore, verifica dell'esistenza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indicazione in ogni caso del valore dell'immobile sia libero che occupato.

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della signora [REDACTED]; si è verificato che lo stato dei luoghi non fosse cambiato dall'epoca del primo sopralluogo. Si allegano alla presente le foto già scattate all'interno ed all'esterno del bene (All.7).

Il bene pignorato costituisce una porzione di una più ampia costruzione – tipo villino bifamiliare - realizzata a cavallo sui mappali 537 e 330 del catasto terreni. Tale costruzione – contrariamente a quanto rilevabile dalla scheda catastale - consiste in due appartamenti contigui che presentano sul fronte una veranda in comune, da cui si accede alle due porte di ingresso. Dall'esame delle tavole di progetto dell'ultima concessione richiesta (All.4) e della scheda catastale (All.3) si evince che la linea di separazione dei due mappali citati taglia uno dei due appartamenti, secondo la linea gialla indicata (All.5); nella fattispecie, taglia l'appartamento non pignorato.

Poiché la costruzione identificata catastalmente con il mappale 662 è costituita dall'immobile di cui al lotto 2 e da una porzione della costruzione adiacente (formalmente accatastata con il mappale 330), potrebbe essere utile ed opportuno effettuare alcune variazioni catastali (tipi mappali) al fine di far passare la suddivisione dei due mappali (662 e 330) lungo il muro di separazione dei due appartamenti; sarebbe, altresì opportuno attribuire catastalmente al mappale 662 la pertinente porzione di giardino antistante la costruzione. Tali variazioni catastali sarebbero da effettuare, comunque, dopo aver sanato la situazione edilizia.

Per la redazione dei citati tipi mappali, si possono ipotizzare costi minimi pari a €3.500,00 (tremilacinquecentoeuro), comprensivi delle spese tecniche per il

professionista incaricato, salvo maggiori oneri o richieste.

La descrizione e la valutazione di seguito esposte faranno riferimento, nell'interesse stesso delle procedure riunite, all'immobile pignorato limitatamente ai confini fisici della porzione realmente abitabile (leggermente ridotta rispetto ai confini catastali del mappale 662) ed all'antistante porzione di giardino, evidenziate con tratteggio diagonale in allegato 5.

Tale porzione immobiliare, posta al piano terra, è costituita da un appartamento composto da ingresso - soggiorno con angolo cucina, disimpegno, bagno e due camere; la porta di ingresso vera e propria è separata dal cortile/giardino esterno da un locale verandato, in comune con l'altra porzione immobiliare. Il tetto è a falde inclinate: la parte che ricopre la veranda è realizzata con lastre traslucide che permettono il passaggio della luce. Pertinenziale una porzione di giardino. Esposizione a sud ed est.

Infissi esterni in legno naturale con doppi vetri, protetti da persiane; infissi interni in legno tamburato, del tipo a scomparsa. Pavimenti in monocottura; rivestimento del bagno in ceramica. Impianto di riscaldamento autonomo, integrato con impianto di condizionamento. Non sono stati visionati i certificati di conformità degli impianti; la situazione edilizia non è regolare.

Confrontato lo stato dei luoghi con l'ultimo progetto di concessione (All.4), precisato che la consistenza catastale non corrisponde e non coincide con la superficie commerciale, attribuiti alle pertinenze gli opportuni parametri (giardino=0,10; veranda=0,80), si ritiene di poter attribuire alla intera porzione di immobile pignorato e relative pertinenze, una superficie commerciale pari a circa 133 mq ed alla porzione corrispondente al singolo appartamento e relative pertinenze una superficie commerciale pari a 120 mq. Nell'interesse delle procedure, dovendosi

porre all'asta una quota, si è ritenuto di fare riferimento, come detto, alla porzione intera realmente abitabile (**120 mq**). Tale suddetta porzione immobiliare è apparsa occupata dalla famiglia della signora ~~XXXXXXXXXX~~

Per verificare il valore dell'immobile, già valutato nell'ambito dell'esecuzione n.1476/03, si sono consultate, quali fonti, il "Consulente Immobiliare (autunno 2005)", la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (I semestre 2005)", lo "Osservatorio Tecnocasa 2005" e lo "Osservatorio del Dipartimento del Territorio Direzione Centrale SS.TT.EE. (I semestre 2005", oltre a effettuare diverse indagini in loco. Si riportano i dati delle principali fonti (per le abitazioni):

fonte	zona	Tipo / stato	Vendita €/mq	Locaz. annua min./max €/mq
SS.TT.EE.	Centrale, monozona	Ville, villini/ ottimo	1350/1800	50,40/67,20
Consulente I.	Arluno, periferia	nuovo	1600	50,00
Oss. Tecnocasa	periferia	medio/usato, nuovo	1450/1650	-
CCIAAM	periferia	nuovo o ristrutturato entro 35 anni	1500/1650 1150/1300	-

Si sono valutati il valore del bene nella sua interezza e poi i valori dell'usufrutto e della nuda proprietà. Sulla base delle verifiche svolte, si ritiene di poter confermare la valutazione già esposta nella precedente CTU ed attribuire alla porzione di immobile prima identificata (appartamento/villino indicato con tratto diagonale - All.5) un valore pari a €180.000,00 (centottantamilaeuro). In base all'età del più giovane cusufruttuario generale (~~XXXXXXXXXX~~ - nata nel ~~XXXXXX~~), il valore dell'intero usufrutto risulta pari a $€180.000,00 \times 2,5\% \times 24 = €108.000,00$ (centottomilaeuro) mentre quello della intera nuda proprietà risulta pari, per differenza, a €72.000,00 (settantaduemilaeuro). Poiché è stata pignorata una quota pari al 25% dell'usufrutto generale, considerata la circostanza che il valore di una quota non corrisponde esattamente al valore matematico della quota dell'intero, si ritiene di applicare un

abbattimento del 25% e di valutare la quota di ¼ dell'usufrutto pari a:

$\text{€}(1-0,25) \times 0,25 \times 108.000,00 = \text{€}20.250,00$ (ventimiladuecentocinquanta euro).

Sono da dedurre i costi per la sanatoria degli abusi edilizi.

In considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria, si potrebbe applicare un ulteriore abbattimento del 15% per l'individuazione del valore delle quote, da porre a base d'asta.

6. Allegati

Alla relazione, si allegano, fuori fascicolo (All.9), i seguenti documenti: a) l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) scheda catastale (non esatta).

7. Notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. L.vo 378/01; accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene con indicazione dell'eventuale sanabilità degli abusi e dei relativi costi per la sanatoria medesima.

Come detto, il bene pignorato costituisce una porzione di una più ampia costruzione – tipo villino bifamiliare - realizzata a cavallo sui mappali 537 e 330 con diverse e successive pratiche edilizie. La costruzione è nata come realizzazione di due box annessi a due alloggi esistenti (da realizzare sul solo mappale terreni 537), con Pratica Edilizia n.1796 del 8.4.1980 (prot. n.1134), su richiesta di **Gerolamo Emma** e **Umberto**, la concessione non è stata ritirata anche se risultano effettuati i pagamenti relativi al costo di costruzione.

La successiva pratica edilizia riguarda un cambio di destinazione d'uso (da autorimessa a laboratorio) e modifiche interne alla P.E. n.1797 del 1980 (sul mappale 330, richiesta da **Gerolamo Emma** e non reperita), con C.E. in sanatoria, P.E. n.085/87 del 22.6.1989, richiesta da **Gerolamo Emma** ed **Umberto**, l'agibilità, non risulta

essere stata rilasciata.

La successiva pratica edilizia riguarda un cambio di destinazione d'uso (da laboratorio ad abitazione), con P.E. n.97/93, C.E. del 27.1.1994, richiesta da [REDACTED] ed [REDACTED], l'agibilità non è stata richiesta; la concessione è stata ritirata.

L'ultima pratica edilizia riguarda la costruzione di due box auto con P.E. n.29/95 del 23.3.1995, richiesta da [REDACTED] ed [REDACTED], con tale pratica si è giunti alla saturazione del lotto. I lavori sono stati sospesi dal Comune in seguito alla rinuncia all'incarico del Direttore dei Lavori, con contestuale richiesta di nuova nomina, atto non presente nel fascicolo d'ufficio. Manca anche la dichiarazione di fine lavori nonostante i lavori siano stati ultimati. Peraltro, di fatto, non sono stati realizzati box bensì locali abitativi e veranda. Non risulta sia stata sfruttata la possibilità di aderire al condono edilizio recentemente scaduto.

Sulla base delle verifiche effettuate con il Tecnico del Comune di Osson, l'acquirente, entro **120 giorni** dalla data di trasferimento del bene, successiva alla vendita giudiziaria, potrà condonare tali abusi edilizi con la richiesta di condono in sanatoria. A tal fine sarà necessario pagare quale sanzione il doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, oltre ai diritti di segreteria e quant'altro indicato nel modulo (All.6), cui andranno aggiunte i costi e le competenze del professionista incaricato per la pratica di condono in sanatoria, fine lavori, certificazioni di conformità, corretto accatastamento con la redazione della nuova scheda catastale in rettifica della esistente, redazione dei tipi mappali e quant'altro necessario, nonché richiesta di abitabilità. Si precisa, inoltre, che occorrerà verificare con l'Ufficio Tecnico del Comune la possibilità di procedere solamente alla sanatoria di una porzione immobiliare, visto che tutte le pratiche riguardano contemporaneamente i mappali 662 e 330. Si ipotizzano costi complessivi orientativi

1984) e, pertanto, in tale certificato vi sono atti relativi a mappali non pertinenti mentre mancano le trascrizioni relative al mappale 330 del foglio 6, da cui si sarebbe potuto accertare il passaggio della piena proprietà di tale lotto di terreno a ~~Gaspari Umberto~~. La successiva costruzione realizzata su tale mappale di terreno risulta necessariamente di proprietà esclusiva del proprietario del terreno e cioè di ~~Gaspari Umberto~~. Premesso che, come ben noto, la certificazione catastale non è ritenuta generalmente probatoria del titolo di proprietà, la circostanza che la visura catastale al NCEU, relativa al mappale 330, indichi quale intestatari del bene ~~Gaspari Umberto~~ e ~~Gaspari Umberto~~ si ritiene possa interpretarsi come un errore di voltura (in relazione al terreno) e di intestazione (relativa alla denuncia del fabbricato).

Per tutto quanto esposto, non si è ritenuto di procedere al sopralluogo ed alla valutazione di tale bene.

8. Copia su supporto informatico. Si deposita dischetto floppy contenente copia della relazione in formato .rtf compatibile con Word '97.

9. PRECISAZIONI

La scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto.

10. RIEPILOGO DATI ECONOMICI

LOTTO 1 – immobile 1° piano, via Kennedy 15 – Fg.6, m.537, sub.2, scheda 1408

- Valore di mercato (libero): 150.000,00 (centocinquantamilaeuro);
- intero usufrutto: €90.000,00 (novantamilaeuro);
- intera nuda proprietà: €60.000,00 (sessantamilaeuro);
- quota ½ usufrutto: €33.750,00 (trentatremilasettecentocinquantaeuro).

minimi mediamente pari a €13.500,00 (tredicimilacinquecentoeuro) salvo imprevisti o maggiori oneri o richieste derivanti da un più preciso computo, valutati per la sola porzione di immobile pignorato, nei limiti e con le precisazioni di cui ai precedenti punti, indicato graficamente con tratteggio nell'allegato 5.

LOTTO 3 – immobile piano terra, via Kennedy 15 – Fg.6, m.330

2. Estremi dell'atto di provenienza, con segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La quota di piena proprietà del bene (costruzione) è pervenuta a [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) in seguito a costruzione realizzata – in più fasi successive – sul mappale 330 del foglio 6 del catasto terreni, pervenuto al 50% per atto di compravendita (Rep. n.52011 del 22.05.1974, dr. Elso Bucchini notaio in Magenta, registrato a Magenta il 30.05.1974 al n.2471, modello 2, volume154) dalla signora [REDACTED] e per il restante 50% per donazione da [REDACTED] (Rep. n.295/34 del 18.04.1980, dr. Giuseppe Parazzini, notaio in Rho) trascritta a RR.II. Pavia, ai nn.4060/3222 il 16 maggio 1980. Tale atto è stato prodotto dalla signora [REDACTED] nel corso del sopralluogo e la scrivente ha provveduto a estrarne copia (v. All.8).

Pertanto, il bene non è, per nessuna quota, nella disponibilità di [REDACTED].

3. Controllo della documentazione ipocatastale ed indicazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene.

3.1 Documentazione ipocatastale

4. Eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale.

Il certificato ipotecario è stato redatto dall'Ufficio del Territorio di Pavia, registrato al Mod.70 ai nn.261/1-261/2-261/3 il 06 settembre 2004. Non è stata eseguita, tuttavia, la ricerca relativa alla provenienza del mappale 330 (che risale a data anteriore al

A dedurre:

- oneri sanatoria e pratiche catastali: minimo € 2.000,00 (duemilaeuro).

LOTTO 2 – immobile a piano T, via Kennedy 19 – Fg.6, mapp.662 (parte)

- Valore di mercato (libero): €180.000,00 (centoottantamilaeuro);
- intero usufrutto: €108.000,00 (centoottomilaeuro);
- intera nuda proprietà: €72.000,00 (settantaduemilaeuro);
- quota ½ nuda proprietà: €27.000,00 (ventisettemilaeuro);
- quota ½ usufrutto: €40.500,00 (quarantamilacinquecentoeuro);
- quota ¼ usufrutto: €20.250,00 (ventimiladuecentocinquantaeuro).

A dedurre:

- oneri sanatoria e pratiche catastali: minimo € 10.000,00 (diecimilaeuro);
- oneri frazionamento (tipi mappali): minimo €3.500,00 (tremilacinquecentoeuro).

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, in originale più una copia, che si compone di ventidue pagine dattiloscritte, con acclusi i seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

- All.1 – scheda catastale n.1408/68 del lotto 1 (n.01 pp.);
- All.2 - fotografie interno ed esterno lotto 1 (nn.8 foto su 4 fogli);
- All.3 – scheda catastale, da rettificare, lotto 2 (n.01 pp.);
- All.4 - ultimo progetto di concessione edilizia (n.01 pp.) – estratto;
- All.5 – ultimo progetto di concessione: costruzione a cavallo mapp.537-330 (01 pp.);
- All.6 - elenco documenti per richiedere abitabilità (n.01 pp.);
- All.7 – fotografie interno ed esterno lotto II (nn.6 foto su 3 fogli);
- All.8 – atto donazione quota terreno mappale 330 e relativa trascrizione (n.08 pp.);

All.9 - (fuori fascicolo) elenco delle formalità pregiudizievoli, descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze e schede catastali.

Si allega nota onorario e spese su carta legale.

Con osservanza.

Milano, 4 febbraio 2006

L'esperto, dott. ing. M. Gabriella Parlante

TRIBUNALE DI MILANO- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.867/04 R.G.E. promossa da

[REDACTED] (tutore di [REDACTED]) con l'avv. Franco Brumana

c/

[REDACTED]

riunita alla Procedura n.1476/03 R.G.E. promossa da

[REDACTED] con gli avv. Alfredo e Giuliana Letizia

c/

[REDACTED]

All'attenzione del G. E. dott.ssa G. D'ORSI

LOTTO 1 – immobile 1° piano, via Kennedy 15 – Fg.6, m.537, sub.2, scheda 1408

a) Elenco formalità pregiudizievoli gravanti sul bene

- Nota di trascrizione di **ordinanza di sequestro conservativo, nn.8493/5463 del 13 luglio 1995**, RR.II. di Pavia, emessa dal Tribunale di Milano, sez.11, G.I. Dr. Spera, in data 14/06/1995, causa n.1927/93 RG, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], e a carico di [REDACTED], sulla nuda proprietà del bene.
- Nota di trascrizione di **ordinanza di sequestro conservativo, nn.8589/5539 del 13 luglio 1995**, RR.II. di Pavia, emessa dal Tribunale di Milano in data 14/06/1995, causa n.1927/93 RG, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED], sulla nuda proprietà del bene.
- Nota di trascrizione di **conferma di sequestro conservativo, nn.6008/3009 del 17 marzo 2003**, RR.II. di Pavia, emessa dal Tribunale di Milano in data 14/02/2003, repertorio n.10620, a favore di [REDACTED] e

a carico di [REDACTED], sulla nuda proprietà del bene.

- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.3490/2065 del 26 febbraio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1113/2003 del 20.11.2003) fino alla concorrenza di €203.379,66 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di [REDACTED] A., sede di Assago, e a carico di [REDACTED], sulla nuda proprietà del bene, e di [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno sull'usufrutto del bene.
Grava anche su un altro bene.

- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.15643/8948 del 30 luglio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1240 del 05.07.2004) fino alla concorrenza di €623.348,84 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), e a carico di [REDACTED] sulla quota di un mezzo dell'usufrutto del bene. Grava anche su altri due beni.

b) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Porzione di costruzione bifamiliare: **appartamento di tre vani, cucina e servizi** al primo piano in via Kennedy 15 in Ossona, **dotato di locale di sgombero sottostante al piano terra**. Doppia esposizione est - ovest. **Pertinenziale** una porzione di **giardino / cortile**. Superficie commerciale complessiva: 150 mq circa.

Dati catastali attuali: NCEU di Ossona, via Kennedy 15, piano T-1, foglio 6, mapp.537, sub.2, cat.A/7, classe 1, cons. 6,5 vani, rendita € 537,12. Scheda n.1408.

Coerenze da nord in senso orario: mappale 662 e cortile comune, via Kennedy, scala comune ed appartamento di cui alla scheda 1407/68, mappali 562 e 563.

c) Fotografie esterno dell'immobile Allegate nel fascicoletto della procedura n.1476/03.

LOTTO 2 – immobile a piano T, via Kennedy 19 – Fg.6, mapp.662 (parte)

a) Elenco formalità pregiudizievoli gravanti sul bene

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria nn.9960/1483 del 06 luglio 1996, RR.II. di Pavia, a garanzia di mutuo (notaio S. Bucchini in Magenta, Rep. n.31349 del 19.06.96) dell'importo di L.300.000.000= (di cui L.150.000.000= di capitale), a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., sede di Torino, e a carico di ~~Merighetti Valter, Mario – Banca Paolo~~ per le rispettive quote di nuda proprietà e di ~~Merighetti Ranzo, Sergio, Emilio, Elio, Gerardo e Gerardo~~ per le rispettive quote di usufrutto in parti uguali, sugli immobili censiti al foglio 6, mappali 662 e 330, **cancellata con annotazione nn.10651/3403 del 12 maggio 2003**, RR.II. Pavia.
- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.3490/2065 del 26 febbraio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1113/2003 del 20.11.2003) fino alla concorrenza di €203.379,66 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di ~~Assicurazioni S.p.A.~~, sede di ~~Assago~~, e a carico di ~~Merighetti Valter, Mario~~, sulla quota di un mezzo della nuda proprietà del bene, e di ~~Merighetti Ranzo, Sergio~~ e ~~Merighetti Elio~~ sulla relativa quota di ¼ ciascuno di usufrutto. Grava anche su un altro bene.
- Nota di trascrizione di **pignoramento immobiliare nn.15643/8948 del 30 luglio 2004**, RR. II. Pavia, in forza di verbale di pignoramento (rep.1240 del 05.07.2004) fino alla concorrenza di €623.348,84 oltre agli interessi maturati e alle spese successive, a favore di ~~Maroglio Alessandro~~ (nato a ~~Uggiate~~ il ~~10/07/1989~~), e a carico di ~~Merighetti Valter, Mario~~ sulla quota di ½ dell'usufrutto del bene.
N.B.: In realtà, la quota di usufrutto pertinente a ~~Merighetti Elio~~ è pari ad 1/4.
Grava anche su altri due beni.

b) **Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.**

Porzione di costruzione bifamiliare: **appartamento di tre vani con angolo cucina, disimpegno e servizio** al piano terra in via Kennedy 19 in Ossona, **dotato di veranda antistante**. Doppia esposizione est - sud. **Pertinenziale** una porzione di **giardino / cortile**. Superficie commerciale complessiva considerata: 120 mq circa.

Dati catastali attuali (da rettificare con riferimento a confini, numero civico, categoria, classe, consistenza e rendita): NCEU di Ossona, via Kennedy 15, piano T, foglio 6, mapp.662, cat.C/3, classe 4, cons. 69 mq, sup. catastale 76 mq, rendita €114,03. Scheda n.H02371.

Coerenze da nord in senso orario: costruzione di cui al mappale 330, mappale 537, mappale 563.

c) **Fotografie esterno dell'immobile** Allegate nel fascicoletto della procedura n.1476/03.

Milano, 04 febbraio 2006

L'esperto, dott. ing. M. Gabriella Parlante