

TRIBUNALE DI MILANO- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Milano Assicurazioni S.p.A. con gli avv. Alfredo e Giuliana Letizia

cl

i

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

\*\*\*\*\*

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 22 ottobre 2004, nel procedimento notato al n.1476/03 R.G.E. promosso dalla Milano Assicurazioni S.p.A. c. Integrale Finance S.p.A.

Il G.E. concedeva termine sino al 30 gennaio 2005 per il deposito della relazione, fissando la data del 18 febbraio 2005 per il giuramento di rito. Il G.E., autorizzando l'esperto a ritirare la documentazione ipocatastale ed invitandolo a comunicare eventuali impedimenti all'espletamento dell'incarico, 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 specifici 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) *alleggi 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 della procedura, la scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti presso il Comune di Ossona al fine di reperire informazioni relative alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Ha anche eseguito alcuni accessi presso l'Ufficio del Territorio di Milano, catasto, per la verifica dei dati catastali (All.2-6) e richiedere una delle schede catastali, mancante. La scrivente, verificata l'incompletezza della documentazione ipotecaria, ne ha dato comunicazione al G.E. ed al legale del creditore precedente; quest'ultimo,

provveduto a quanto necessario, ha inviato via fax copia della documentazione mancante alla scrivente CTU. La scrivente ha presentato istanza di rinvio per il deposito della relazione con termine sino al 18 febbraio 2005.

Verificato che il pignoramento grava su due immobili distinti, si è rinvenuta l'utilità e l'opportunità di considerarli separati in due lotti distinti. Tale suddivisione è operativa dal punto due del quesito. 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.26025, F.1925 del 19.11.2003) redatto dagli avv. Alfredo e Giuliana Letizia su istanza della Milano Assicurazioni S.p.A., sede di Assago, in persona del funzionario – procuratore dott. Massimo Di Nunzio, contiene i seguenti estremi relativi ai beni pignorati: *“le seguenti unità immobiliari site in Ossona, via Kennedy n.15, di proprietà del debitore*

**1) quota intera di nuda proprietà** dell'immobile sito nel comune di Ossona, via Kennedy n.15, posto al primo piano, composto di tre locali più servizi, con sottostante locale di sgombero, con tutte le accessioni e pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti e spazi comuni dell'intera casa, ivi compreso il cortile circostante, censito al foglio 6, particella 537, scheda 1408 del 26/09/68. Coerenze: Nord – Est – Ovest: enti comuni; Sud scala comune ed appartamento di cui alla scheda 1407/68.

Usufruttuari in parti ugu:

nato ad Osson

[REDACTED], residente in

El \_\_\_\_\_, nata a Cc \_\_\_\_\_  
residente in Cuggiono, via \_\_\_\_\_

2) quota di ½ di nuda proprietà dell'immobile sito in Ossona, via Kennedy n.15, piano T; accatastamento n.H02371.1/1995 del 30.11.1995 in atti dal 30.11.1995 – dati identificativi e di classamento: Foglio 6, particella 662, categoria C/3, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale mq 76, rendita Euro 114,03; con tutte le accessioni e pertinenze nonché la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli spazi ed enti comuni dell'intero immobile. Coerenze: Nord – Est – Ovest: - Sud mappale 563 ed enti insistenti su mappale 537 e mappale 330 proprietà di terzi.

Proprietario dell'altro ½ di proprietà: Bini Foider, nato a Cuggiono il 22.03.1970, c.f.BNIFDR70C22D198R.

Cousufruttuari generali sulla quota di \_\_\_\_\_

R \_\_\_\_\_ residente in  
Ossona, via Kennedy n.15, e \_\_\_\_\_ nata a Corcora \_\_\_\_\_  
C \_\_\_\_\_ residente in Ossona, via Kennedy n.15.”

Usufruttuari generali sulla quota di Bini Foider sono B \_\_\_\_\_ (n. ad  
Coppardo il 10.05.1947, \_\_\_\_\_, a Portogruaro il 31.12.1949).

### **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 M

Ci \_\_\_\_\_ per donazione accettata (Rep. n.64993 del 27 settembre  
1990, notaio Mario Grossi in Corbetta) da \_\_\_\_\_ n. a \_\_\_\_\_

VE \_\_\_\_\_ (n. a Corcora Cagliata VE il \_\_\_\_\_)

trascritto a Pavia ai **nn.10712/7965** del **25 ottobre 1990**. Con lo stesso atto è stato donato l'usufrutto a [redacted] e a [redacted].  
E [redacted]

Tale proprietà era pervenuta ad Anese Maria e Gerolin Armando 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) dalle signore [redacted] (n. a Casorezzo il 03.09.1899), [redacted] (n. a Casorezzo il 11.12.1893) e [redacted] (n. a Milano il 04.11.1915) 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, in parte dall'Ufficio del Territorio di Pavia, registrato al Mod.70 ai nn.517-518-519-520 il 03 settembre 2003, ed in parte dal notaio Giuliano Salvini in Milano, per il periodo 03 settembre 2003 – 26 febbraio 2004, data di trascrizione del pignoramento.

A tale data l'immobile 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] e Lia [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 La Previdente Assicurazioni S.p.A.

e a carico di M. .... , 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 La Previdente Assicurazioni S.p.A. e a carico c ..... 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 Milano Assicurazioni S.p.A. (incorporante de La Previdente Assicurazioni S.p.A.), sede di Assago, e a carico di f ..... v ..... sulla nuda proprietà del bene, e di ..... e ..... sull'usufrutto del bene. Grava anche su un altro bene.

### **3.2 Documentazione catastale.**

La documentazione in atti è costituita dall'estratto di mappa catastale, dal certificato catastale storico per immobile e dalla scheda catastale dell'immobile (n.1408/1968).

### **4. Eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale.**

Era mancante la certificazione ipotecaria relativa al periodo 03 settembre 2003 – 26 febbraio 2004, di cui alla comunicazione al G.E. ed al legale del creditore precedente. Tale certificazione è stata redatta dal notaio Giuliano Salvini in Milano ed inviata via fax alla scrivente (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.**

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Osson, 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 se dicente signora Gerolin Ennia; sono state scattate alcune foto all'interno ed all'esterno del bene (All.4).

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. Ha doppia esposizione: est su strada e ovest sul retro.

La via Kennedy, attualmente a fondo chiuso, si affaccia sulla provinciale per Milano. La zona, semiperiferica, è prossima ad un'area oggetto di un piano di lottizzazione di tipo residenziale di prossima realizzazione.

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 visionato il libretto di manutenzione della caldaia. Gli impianti 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 II. 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.3), 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 occupato dal debitore, nudo proprietario, e dagli usufruttuari.

Per individuare il valore dell'immobile, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso. Si è, altresì, tenuto conto dell'età e delle condizioni dell'immobile, nonché della categoria e della classe catastale oltre che della regolarità edilizia. Si è anche tenuto in conto l'andamento del mercato immobiliare. Si sono consultate, quali fonti indirette, il "Consulente Immobiliare (primavera 2004)", la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (settembre 2004)", lo "Osservatorio Tecnocasa 2004" e quale fonte diretta lo "Osservatorio del Dipartimento del Territorio Direzione Centrale SS.TT.EE. (I semestre 2004)", oltre a effettuare diverse indagini in loco. Si riportano i dati delle principali fonti (abitazioni):

fonte	zona	Tipo / stato	Vendita €/mq
SS.TT.EE.	centrale	Ville, villini/ ottimo	1250/1700
Consulente I.	Arluno, periferia	nuovo	1500
Oss. Tecnocasa	periferia	medio/usato,nuovo	1250/1300
CCIAAM	periferia	nuovo o ristrutturato	1500/1600
CCIAAM	periferia	oltre 35 anni	1100/1200
mercato	in zona	usato/nuovo	1000/1500



Si sono valutati il valore del bene nella sua interezza e poi i valori dell'usufrutto e della nuda proprietà. Sulla base delle indagini svolte, si ritiene di poter attribuire all'appartamento nella sua interezza, un valore di mercato pari a € 150.000,00 (centoquarantottomilaeuro). Sulla base dell'età dell'usufruttuario più giovane (Gerolin Ennia - 58 anni), 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). In considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria, si potrebbe applicare un 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.10), i seguenti documenti: a) l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie e 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 Gerolin Armando e Anese Maria con concessione edilizia n.634 e nulla osta a costruire del 13.10.1967; abitabilità del 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, occorre 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 15 – Fg.6, mapp.662**

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

La quota ( $\frac{1}{2}$ ) di nuda proprietà del bene è pervenuta a M

( in seguito a costruzione realizzata – in più fasi successive – sul terreno pertinenziale del lotto I (pervenuto per donazione, RR.II. Pavia, nn.10712/7965 del 25 ottobre 1990). L'altra quota ( $\frac{1}{2}$ ) di nuda proprietà è di Bini Foider (n. a Cuggiono il 22.03.1970) in quanto già nudo proprietario di una porzione del sedime (per accettazione di donazione dell'altra porzione immobiliare e relativo terreno pertinenziale (scheda 1407/68) confinante a sud col lotto I). Con gli stessi atti è stato donato l'usufrutto generale (n. di Cuggiono il 22.03.1970) nonché a I

Il terreno (fg.6, mappale 330g) era stato acquistato con atto di compravendita (RR.II. Pavia, nn.5734/4136 del 23.09.1967) dalle signore Gornati Giulia, Luigia ed Ezia. La costruzione è stata iniziata da Anese Maria e Gerolin Armando; poi continuata dalle signore Gerolin Ennia ed Umberta.

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

#### 3.1 Documentazione ipotecaria.

Il certificato ipotecario è stato redatto, in parte dall'Ufficio del Territorio di Pavia, registrato al Mod.70 al n.700 il 05 settembre 2003, ed in parte dal notaio Giuliano Salvini in Milano, per il periodo 03 settembre 2003 – 26 febbraio 2004, data di trascrizione del pignoramento.

A tale data l'immobile 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 \_\_\_\_\_ e B) \_\_\_\_\_ per le rispettive quote di nuda proprietà e di usufrutto di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ G) \_\_\_\_\_ 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 Milano Assicurazioni S.p.A. (incorporante de La Previdente Assicurazioni S.p.A.), sede di Assago, e a carico di \_\_\_\_\_ V) \_\_\_\_\_ sulla quota di un mezzo della nuda proprietà del bene, e di Mereghetti Renzo e Gerolin Ennia sulla relativa quota di usufrutto. Grava anche su un altro bene.

### 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 era presente in atti la scheda catastale del bene. La scrivente ha provveduto a richiedere e ritirare tale documento presso il competente ufficio (All.3).

### 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 bene pignorato costituisce una porzione di una più ampia costruzione – tipo villino - realizzata a cavallo sui mappali 537 e 330. Tale costruzione – contrariamente a quanto rilevabile dal catasto - 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.7) e della scheda catastale (All.6) si evince che la linea di separazione dei due mappali citati taglia uno dei due appartamenti secondo la linea gialla indicata (All.6-7). Nel corso del sopralluogo è stato visionata solo la porzione di immobile, identificato con il mappale 662 (costruito sul mappale 537), tratteggiata con tratto diagonale (All.7).

Nonostante la situazione catastale di fatto, poiché proprietari del mappale 330 sono due degli usufruttuari e visto che i mappali 537 e 330 derivano dal frazionamento del mappale originario 330 (v. All.5), potrebbe essere opportuno effettuare una variazione catastale al fine di far passare la suddivisione dei due mappali lungo il muro di separazione dei due appartamenti. Con riferimento alla presente procedura, la descrizione e la valutazione di seguito esposte faranno riferimento, nell'interesse

stesso della procedura, all'immobile pignorato limitatamente alla porzione visionata.

Tale porzione immobiliare, posta al piano terra, è costituita da un appartamento composto da ingresso-soggiorno con angolo cucina, disimpegno e due camere; la porta di ingresso vera e propria è separata dall'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 il progetto di concessione (All.7), 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 censita al mappale 662 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 della procedura, dovendosi porre all'asta una quota, si è ritenuto di fare riferimento all'ultima porzione (120 mq).

Tale suddetta porzione immobiliare appare occupata dal debitore, nudo proprietario per la quota di un mezzo, e dai corrispondenti usufruttuari.

Per individuare il valore dell'immobile, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso. Si è, altresì, tenuto conto dell'età e delle condizioni

dell'immobile, nonché della categoria e della classe catastale oltre che della regolarità edilizia. Si è anche tenuto in conto l'andamento del mercato immobiliare. Si sono consultate, quali fonti indirette, il "Consulente Immobiliare (primavera 2004)", la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (settembre 2004)", lo "Osservatorio Tecnocasa 2004" e quale fonte diretta lo "Osservatorio del Dipartimento del Territorio Direzione Centrale SS.TT.EE. (I semestre 2004)", oltre a effettuare diverse indagini in loco. Si riportano i dati delle principali fonti (abitazioni):

fonte	zona	Tipo / stato	Vendita €/mq
SS.TT.EE.	centrale	Ville, villini/ ottimo	1250/1700
Consulente I.	Arluno, periferia	nuovo	1500
Oss. Tecnocasa	periferia	medio/usato,nuovo	1250/1300
CCIAAM	periferia	nuovo o ristrutturato	1500/1600
CCIAAM	periferia	oltre 35 anni	1100/1200
mercato	in zona	usato/nuovo	1000/1500

Poiché è da porre in vendita una quota di nuda proprietà, sono stati valutati il bene nella sua interezza e poi i valori interi e le quote dell'usufrutto e della nuda proprietà. Sulla base delle indagini svolte, si ritiene di poter attribuire alla porzione di immobile prima identificata (indicata con tratto diagonale - All.7) un valore pari a €180.000,00 (centoottantamilaeuro). In base all'età del più giovane usufruttuario generale (Gerolin Umberta - 56 anni), il valore dell'intero usufrutto risulta pari a  $€188.000,00 \times 2,5\% \times 26 = €117.000,00$  (centodiciasettemilaeuro) mentre quello della intera nuda proprietà risulta pari, per differenza, a €63.000,00 (sessantatremilaeuro). In virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore si ritiene di applicare un abbattimento di circa il 25% per l'individuazione dei valori delle quote, ottenendo così:

- quota di ½ di nuda proprietà: €24.000,00 (ventiquattromilaeuro);

- quota di ½ di usufrutto: €44.000,00 (quarantaquattromilaeuro).

Sono da dedurre i costi per la sanatoria degli abusi edilizi quantificabili in minimi €10.000,00 (diecimilaeuro), a meno di maggiori oneri o richieste derivanti da un più preciso computo. 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.10), i seguenti documenti: a) l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie.

## **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 - 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, con P.E. n.1796 del 8.4.1980 (prot. n.1134), su richiesta di ( )  
/ la concessione non è stata ritirata.

La successiva pratica edilizia riguarda un cambio di destinazione d'uso (da autorimessa a laboratorio) e modifiche interne, con C.E. in sanatoria, P.E. n.085/87 del 22.6.1989, richiesta da G ( ) l'agibilità richiesta il 23.10.84 non è 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

Ei l'abitabilità 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 Ge 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. Manca ovviamente l'abitabilità. In allegato (All.8) è prodotto l'elenco dei documenti necessari per richiedere l'abitabilità. Non risulta sia stata sfruttata la possibilità di aderire al condono edilizio appena scaduto.

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.8), cui andranno aggiunte le competenze del professionista incaricato per la pratica di condono, la denuncia al Catasto, la redazione della nuova scheda catastale e quant'altro necessario. Si ipotizzano costi complessivi orientativi minimi mediamente pari a €10.000,00 (diecimilaeuro) salvo imprevisti o maggiori oneri o richieste, valutati per la sola porzione di immobile pignorato.

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

\*\*\*\*\*

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



diciassette pagine dattiloscritte, con acclusi i seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

All.1 – certificazione notarile integrativa (n.1 pagina)

All.2 – visura catastale lotto I (n.5 pagine)

All.3 - scheda catastale n.1408/68 del lotto I (n.1 pagina)

All.4 - fotografie interno ed esterno lotto I (nn.8 foto su 4 fogli)

All.5 – visura catastale lotto II (n.6 pagine)

All.6 - scheda catastale lotto II (n.1 pagina)

All.7 – ultimo progetto di concessione edilizia (n.2 pagine) - estratto

All.8 – elenco documenti per richiedere abitabilità (n.1 pagina)

All.9 - fotografie interno ed esterno lotto II (nn.6 foto su 3 fogli)

All.10– (fuori fascicolo) elenco delle formalità pregiudizievoli, descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; fotografie e schede catastali.

Si allega nota onorario e spese su carta legale.

Con osservanza.

Milano, 15 febbraio 2005

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