

Maria Luisa Marzorati Architetto
Via Cusani n. 10, 20121 Milano, 02.878225, fax 02.8052469
archmarzorati@tiscali.it

Al Tribunale Civile di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n.° 100/2012

G.E. Dott. C. De Sapia

Procedura Esecutiva Immobiliare

promossa da Italfondario S.p.A. contro ~~_____~~



Stima e verifica della regolarità dei documenti ipocatastali
dell'unità immobiliare ad uso residenza in Arconate, Via 4 Novembre n.°28, piano 2°
• Foglio 4, mapp. 129, sub. 704, graffato al mapp. 130, sub. 704

La sottoscritta Maria Luisa Marzorati, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n°7199 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, al n°10519, premesso che:

- in data 2 luglio 2013 sono stata nominata per la stima degli immobili in oggetto,
- in data 29 luglio 2013 il G.E. Dott. C. De Sapia ha sottoposto il 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 allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti, 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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il bene oggetto del 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 di 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 bene;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato 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 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...)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti 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.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n.37.acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

nonché predisponendo, se assente, certificazione energetica, avvalendosi se del caso dell'opera di un ausiliario.

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.

Ora, esaminata la documentazione ipocatastale in atti ed effettuato ogni altro opportuno accertamento, posso procedere alla stesura della seguente

RELAZIONE DI STIMA

1) Accesso all'immobile:

Avvisato il debitore esecutato, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (n.°14018827066-6) in data 29 luglio 2013, di rendersi disponibile ad accedere all'immobile, ho svolto un sopralluogo all'interno e all'esterno dello stesso in data 27 novembre 2013, in presenza del signor M. Lo Parco per la SIVAG, da Voi nominata custode giudiziario, e del signor ~~Sebastiano Randi~~

2) Identificazione del bene:

Trascrizione dell'atto di pignoramento:

Con atto trascritto nella Conservatoria di Milano 2 in data 6 aprile 2012 ai numeri 36054/24438 il creditore procedente BNP Paribas Personal Finance S.p.A., con sede in Milano, cod. fisc. 09464450155, sottopone a pignoramento a carico del signor ~~Sebastiano Randi~~ nato il 18/08/1969 a Port Louis (Mauritius) cod. fisc. ~~03111530123~~ per la somma di €.142.216,12 oltre interessi e spese il seguente bene immobiliare:

• Piena proprietà in Comune di Arconate, Via 4 Novembre n.° 28, di un'abitazione censita al NCEU al Foglio 4, mapp. 129 sub. 704, graffato al mapp. 130, sub. 704, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, piano 1, rendita €. 151,84.

Si segnala che nell'atto di pignoramento l'immobile è erroneamente indicato al 1° piano, ma dalla Planimetria catastale, dalla Visura storica per immobile e dalla Certificazione Notarile del Notaio Dr.ssa Maria Teresa Schettino, l'appartamento è posto al 2° piano.

Confini dell'appartamento:

da nord e in senso orario: Vicolo San Luigi, altra unità immobiliare, cortile comune, ente comune.

Proprietari:

La piena proprietà dell'immobile risulta del signor ~~Sebastiano Randi~~ nato il 18/08/1969 a Port Louis (Mauritius) cod. fisc. ~~03111530123~~.

Provenienza:

~~Sebastiano Randi~~ ha acquistato il bene oggetto della presente perizia con atto a rogito notaio Maria Luisa Marsala Lupo di Sesto Calende del 5 dicembre 2008 repertorio n. 257866/5689, trascritto a Milano 2 in data 10 dicembre 2008 ai numeri 193706/127371 da Corte Antica S.r.l. con sede in Sesto San Giovanni. (Visura storica, allegato n.°1)

3) Sommaria descrizione del bene:

L'immobile è situato nella zona semicentrale del paese di Arconate. (abitanti 6.499)

La Via IV Novembre è una via a doppio senso, silenziosa. Il quartiere è poco servito da scuole, edifici di culto e attività commerciali. Buona la possibilità di parcheggio sul suolo pubblico.

Discreta la presenza di verde privato. (Estratto di mappa, allegato n.° 2)

L' appartamento
edificio a balla
Il fabbricato è
La destinazione
Condizioni ge
L'unità immo
camere da let
L'immobile è
La cucina ha
nord, la camer
sul vicolo a n
Soffitto: in leg
Serramenti e
L'appartamen
stati installati
Una stufa a le
Consistenza
(Planimetria
(Fotografie c

Piano	D
8°	r
totale	

N.B. La sup
compreensiva
alloggi o p
strutturalmer

4)

Al momento
esecutato, s

5) F

Non risultan
6) F

A seguito di

• **Ipo**

Cons

1937

Milano

fisc.

• **Pign**

april

S.p.

(Ma

spes

Gli oneri so

€. 35,00 pe

€. 262,00 p

7) Rego

A seguito d

• è ac

• è a

cata

eggi n. L'appartamento è parte di una antica cascina lombarda, si trova al secondo piano di un tipico edificio a ballatoio all'interno della corte confinante con il Vicolo San Luigi.

l'ichi in Il fabbricato è formato da tre piani fuori terra, non ha ascensore.

e della La destinazione principale delle altre unità immobiliari è residenza.

l'ichiani Condizioni generali di manutenzione e conservazione : discrete.

192/05 L'unità immobiliare è costituita da un ingresso sul ballatoio comune, una cucina abitabile, due camere da letto e un bagno. Altezza dei locali 290 cm.

2/2007 L'immobile è dotato di un doppio affaccio: a nord sul Vicolo San Luigi, a sud sul ballatoio comune.

reto 7 La cucina ha due aperture: una porta finestra per l'accesso sul ballatoio e una finestra sul lato nord, la camera più grande ha doppio affaccio, mentre quella adiacente al bagno solo una finestra sul vicolo a nord. Il bagno è formato da un lavello, un water, un bidet e una vasca da bagno.

nterno Soffitto: in legno con travi a vista, pavimenti interni: piastrelle in ceramica in tutti i locali.

copia Serramenti esterni: alluminio e doppio vetro. Persiane in plastica.

opera L'appartamento non è dotato né di impianto di riscaldamento né di acqua calda nonostante siano stati installati dei radiatori per il collegamento ad una caldaia interna nel locale cucina.

l'visa; Una stufa a legna è presente nella cucina.

rtuno Consistenza totale dell'appartamento 65 mq.
(Planimetria catastale, allegato n.° 3).
(Fotografie dell'esterno e dell'interno, allegato n.° 4)

Consistenza Analitica

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore totale
8°	residenza	65,00	1,00	65,00	900	58.500
totale		65,00		65,00		58.500

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi e la cantina non collegati strutturalmente sono calcolati per 1/3 della superficie effettiva.

4) Stato di possesso dell'immobile:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor ~~XXXXXXXXXX~~, debitore esecutato, si ritiene pertanto l'immobile libero.

5) Formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

6) Formalità che saranno cancellate al momento della vendita:

A seguito di ispezioni ipotecarie sull'immobile descritto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10 dicembre 2008 ai numeri 193707/36822 a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.A. con sede in Milano, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nato il 18/08/1969 a Port Louis (Mauritius) cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~ per la somma di €. 194.700;
- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 6 aprile 2012, ai numeri 36054/24438, a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.A. con sede in Milano, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nato il 18/08/1969 a Port Louis (Mauritius) cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~ per la somma di €.142.216,12 oltre interessi e spese.

Gli oneri solo per anticipazioni da pagarsi all' Agenzia del Territorio ammontano a:

€. 35,00 per la cancellazione dell' Ipoteca volontaria,

€. 262,00 per la cancellazione del Pignoramento.

7) Regolarità edilizia e urbanistica:

A seguito di indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arconate risulta che:

- è accertata la regolarità urbanistica (residenza) ;
- è accertata la regolarità edilizia (la disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata);

- la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

5) Certificazione Energetica di cui alla Legge n. 10/91 e succ.:

a) Si allega in originale la Certificazione di esclusione dall'obbligo di allegazione all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 27 novembre 2013 dal Geom. Vasco Gatti.

b) A seguito di indagine non si ha notizia della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n.37.

9) Valore dell'immobile:

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore totale
8°	residenza	65,00	1,00	65,00	900	58.500
totale		65,00		65,00		58.500

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi e la cantina non collegati strutturalmente sono calcolati per 1/2 della superficie effettiva.

Valutazione dell'appartamento:

Dopo attento esame dei particolari sopraesposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'edificio (A/3)
- vetustà (edificio vecchio oltre 40 anni)
- stato di conservazione e manutenzione: discreto
- piano secondo senza ascensore
- coefficiente di orientamento/luminosità : nord,sud
- esposizione su due lati: corte comune e Vicolo San Luigi
- abitazione inferiore a mq. 100
- appartamento sprovvisto di cantina di pertinenza
- appartamento sprovvisto di posto macchina o box
- appartamento silenzioso
- Certificazione di Esclusione dall'obbligo di allegazione all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Certificazione Energetica.
- attuali quotazioni di mercato dal Listino dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano della Camera di Commercio (numero 42, dati 2° semestre 2012 pubblicati nel mese di marzo 2013) Comune di Arconate, €. 800/1000 al mq. per gli appartamenti vecchi oltre 40 anni in centro.

Poiché i prezzi indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile, ritengo di poter applicare per l'appartamento il valore di €. 900 al mq commerciale.

Immobile calcolato nel totale della superficie commerciale: 65 mq.

Valore al mq commerciale : €. 900/ mq

Valore dell'appartamento: $Mq\ 65 \times €\ 900 = €\ 58.500$ arrotondato a €. 60.000.

Valore dell'intero bene libero: **€. 60.000.**

Valore dell'intero bene occupato : €. 54.000.

Quota pignorata = l'intero

Si allega inoltre:

1. Visura storica dell'immobile
2. Estratto di mappa, scala 1: 1.000
3. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1:200
4. Fotografie dell'immobile al 27 novembre 2013
5. Certificazione di Esclusione dall'obbligo dell' Attestato di Certificazione Energetica in originale.

Avendo espletato
presente relazione
Si dichiara inoltre
e intervenuti, e a

Con osservanza

Milano, 2 dicembre

Arch. Maria Luisa

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi, la sottoscritta deposita la presente relazione in originale, oltre ad una copia semplice ed una su supporto informatico. Si dichiara inoltre di provvedere all'invio di una copia della presente perizia ai creditori, precedenti e intervenuti, e al debitore a mezzo posta elettronica e ordinaria.

Con osservanza

Milano, 2 dicembre 2013

Arch. Maria Luisa Marzorati



all'atto di
in data 27

a in materia
economico del

totale

8.500

8.500

immobiliare
o con altri
n collegati

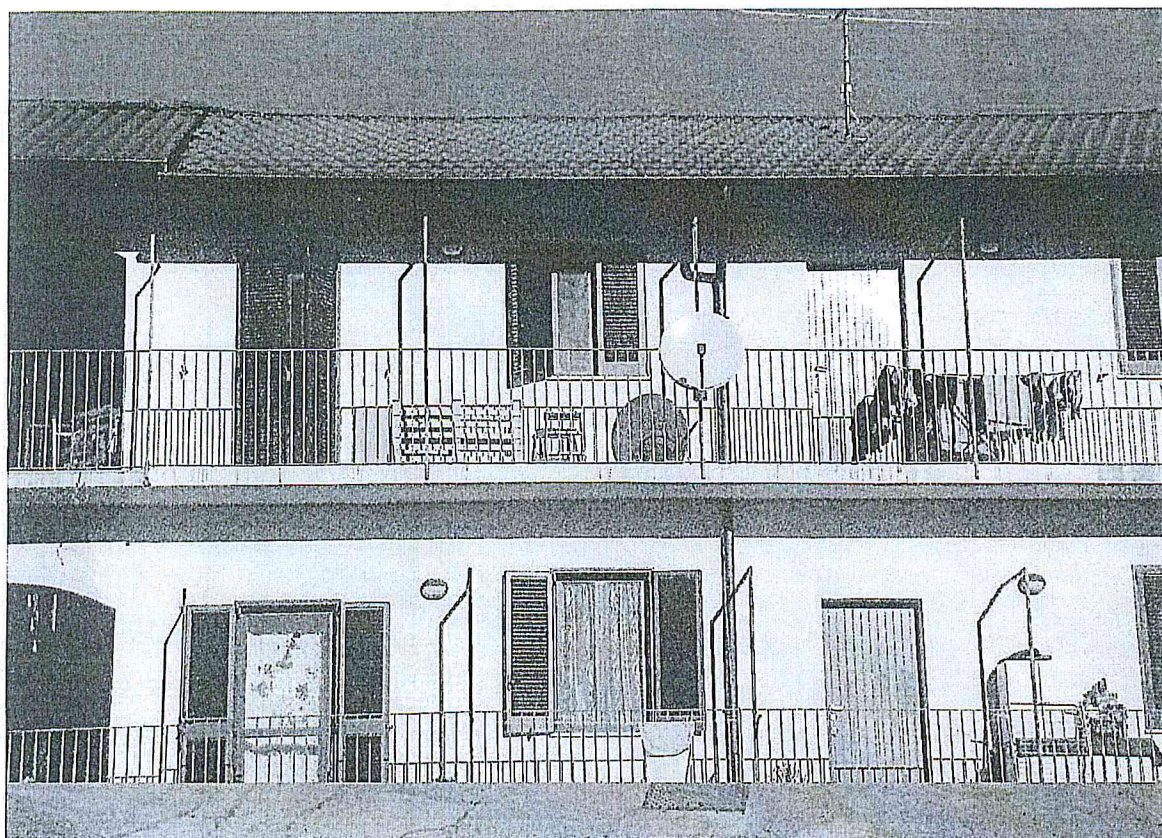
mativi:

o a titolo

ilano della
di marzo
40 anni in

azione al
ritengo di

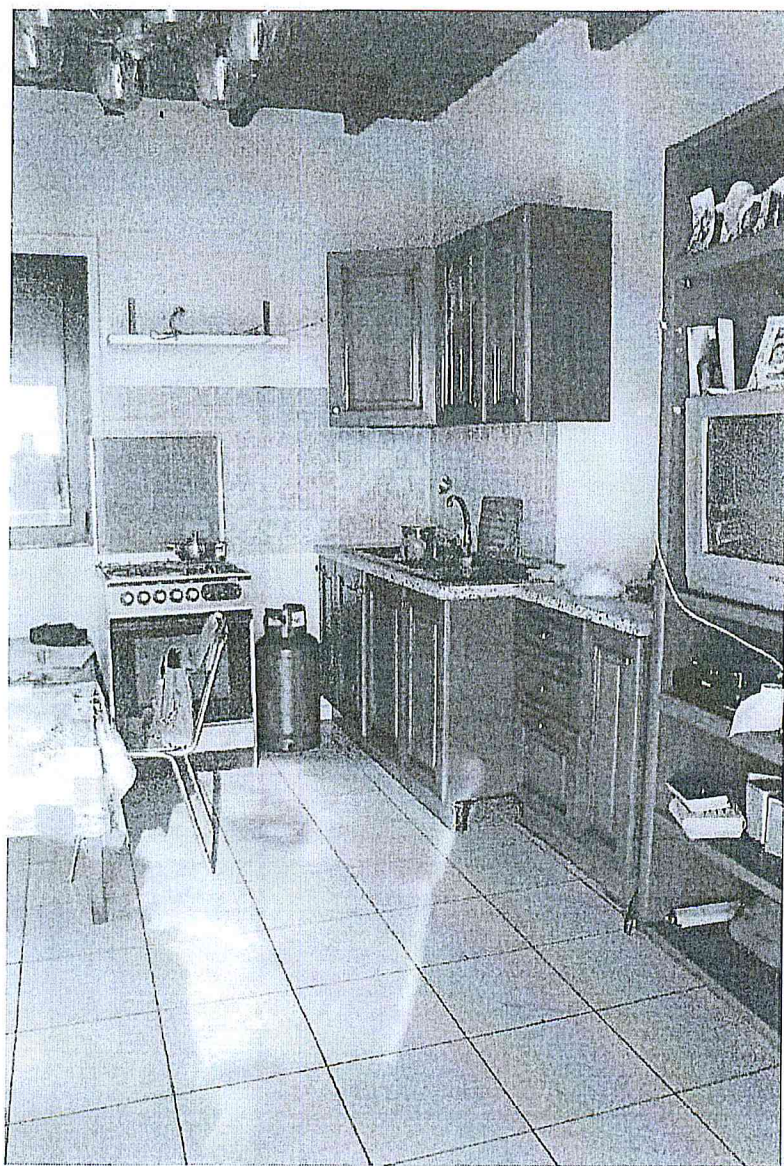
getica in



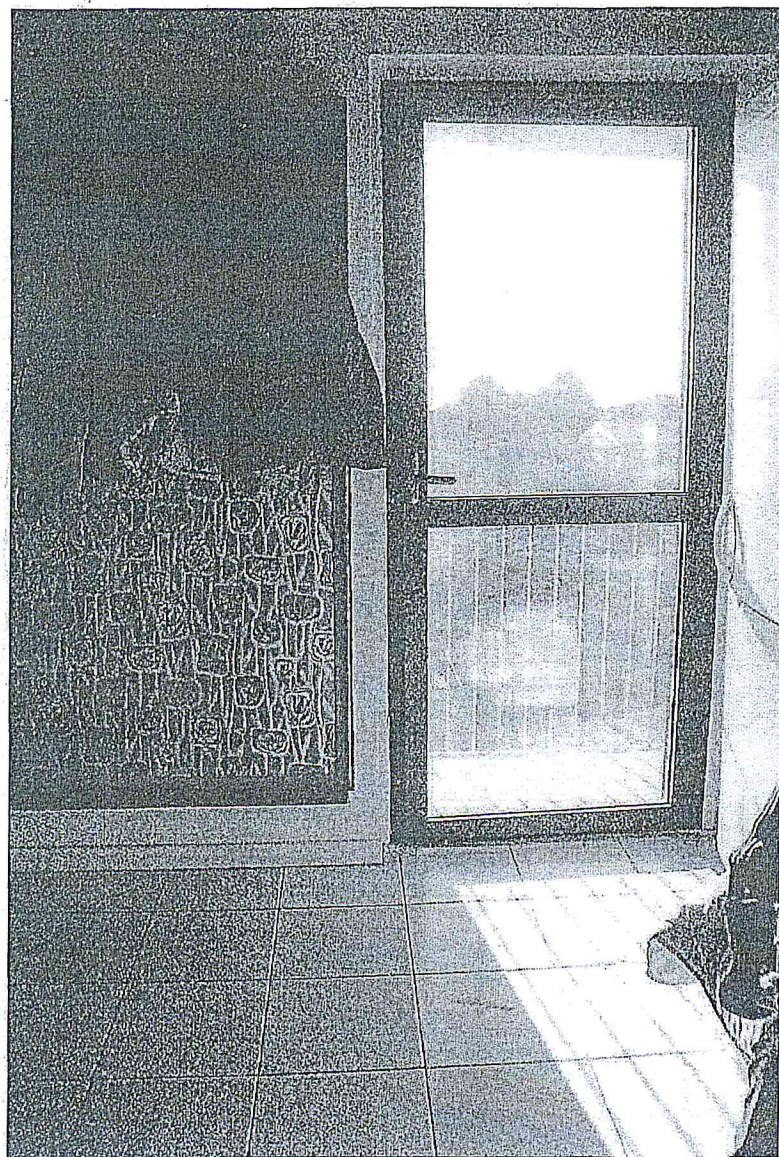
RGE 100/2012 Italfondiario S.p.A / ~~Segepolam Raridite~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Scale di accesso al ballatoio e prospetto dalla corte interna.



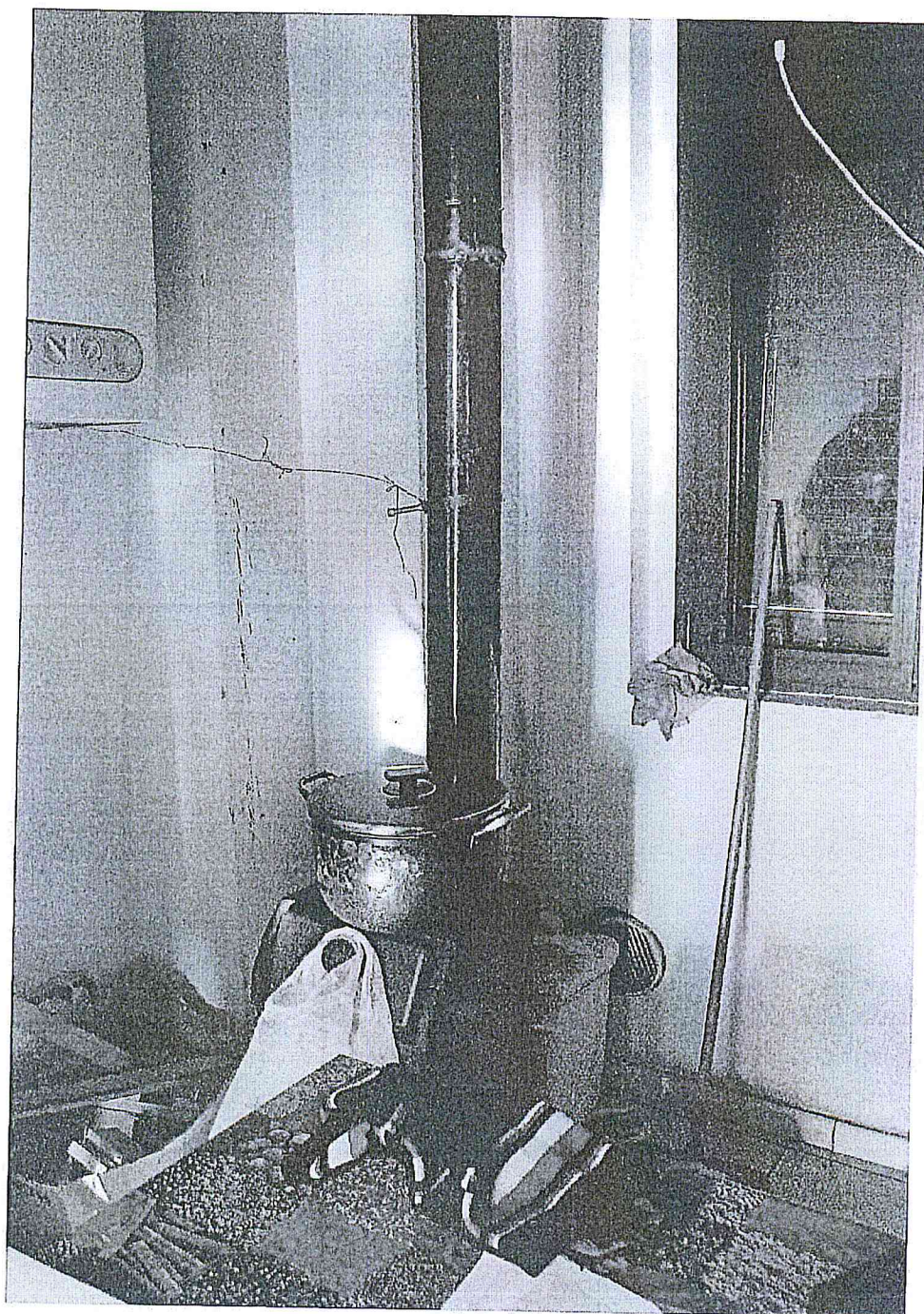
RGE 100/2012 Italfondario S.p.A. / ~~XXXXXXXXXX~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Prospetti interni: l'ingresso



RGE 100/2012 Italfondario S.p.A. / ~~Seegood - Ratti~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Prospetti interni: la cucina



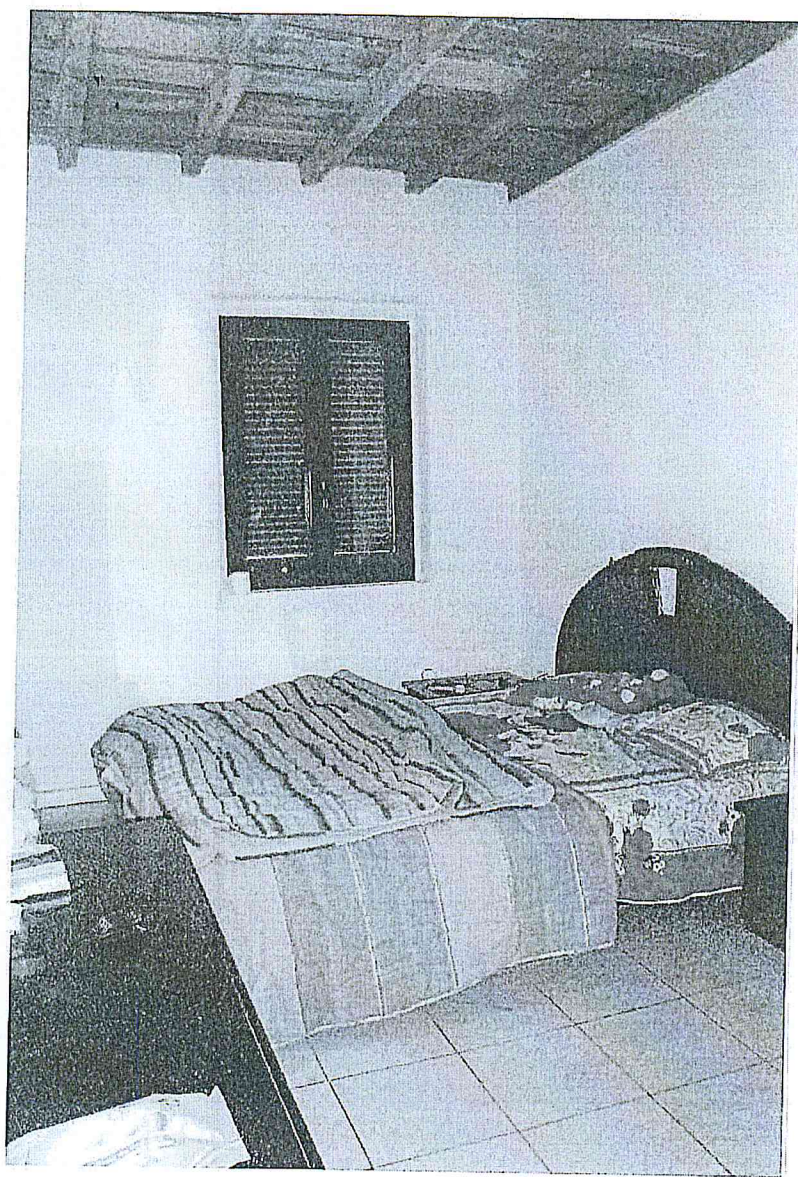
RGE 100/2012 Italfondiario S.p.A. / ~~Società a partecipazione paritetica~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Prospetti interni: ingresso della cucina dal ballatoio



RGE 100/2012 Italfondario S.p.A. / ~~Seggio e sala da pranzo~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Prospetti interni: la cucina e la stufa a legna



RGE 100/2012 Italfondario S.p.A. / ~~XXXXXXXXXX~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Prospetti interni: il bagno



RGE 100/2012 Italfondiaro S.p.A. / ~~Sogolian Ramondelli~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Prospetti interni: la camera da letto più grande



RGE 100/2012 Italfondario S.p.A. / ~~XXXXXXXXXX~~
Arconate, Via IV Novembre 28, Foglio 4, mapp. 129 sub 704 graffato al mapp. 130 sub 704
Prospetti interni: la camera da letto adiacente il bagno