TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

Piena proprietà di appartamento in via Costantino Baroni n. 190 - MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1653/10 R.G.Es.

MASSIMO PETRILLO GIANNINI
C/o

G.E.: dott.ssa Simonetta SCIRPO

C.T.U.: ing. Serena ELIA
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 1018
Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n. 13195
C.F. LEISRN78M71C424I – P. IVA N. 02200850747

Con studio in Milano – Largo Camus n.1
Tel. e fax 02/48007212 - Cellulare 3383423970
email: elia.serena@ingpec.eu

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

INDICE

QUESITI **Pag. 4**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **Pag. 6**

RISPOSTA AI QUESITI: **Pag. 6**

1) AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI PERDURANTE IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE,……: **Pag. 6**

2) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO……: **Pag. 6**

2.1) QUOTA E DIRITTO:

2.2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

2.3) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

2.4) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

3) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I: **Pag. 8**

4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL/I BENE/I: **Pag. 10**

5/6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE[…]; VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE[…]: **Pag. 10**

7) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: **Pag. 12**

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI: **Pag. 13**

9)VALORE DELL'IMMOBILE: **Pag. 13**

ELENCO ALLEGATI **Pag. 15**

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

QUOTA E DIRITTO:

. quota di proprietà per 1/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La proprietà pignorata è costituita da un'unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, di cui l'immobile occupa parte del piano terra, nel Comune di Milano alla via Costantino Baroni n. 190, attualmente censita al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Immobile ad uso abitativo:

- Foglio 678 p.lla 60 sub. 704 - categoria A/3 - classe 4° - vani 4 - rendita Euro 537,12 – via Costantino Barino n.190 – piano T, intestato alla società . proprietaria per la quota di 1/1.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: area demaniale; atrio comune identificato con il sub 177; cortile comune; cortile di proprietà; proprietà di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo è risultata occupata temporaneamente da due uomini. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/04/2014, non risulta registrato alcun contratto di locazione.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato dell'immobile considerato come **libero** è pari a:

VALORE FINALE = € 176.400,00(diconsi Euro centosettantaseimilaquattrocento/00)

Considerando l'immobile **occupato**, il più probabile valore di mercato si stima in:

VALORE FINALE = € 141.100,00 (diconsi Euro centoquarantunomilacento/00)

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

QUESITI

La sottoscritta Dott. Ing. Serena ELIA, nominata CTU nella procedura esecutiva di cui in epigrafe in data 03/12/2013 dal G.E. Dott.ssa Simonetta SCIRPO, il 15/01/2014 prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto dei seguenti quesiti:

*" **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, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.*

***PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

1) *Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
2) *A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3) *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con specifica attenzione all'esistenza di contratti registrati, dei quali dovrà indicare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
   - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

- 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 (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, 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/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/1985 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/2001; indichi, in particolare, gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8) *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

a) della certificazione energetica di cui al d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della regionale n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.1.2008 n. 37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, 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 <u>di quota indivisa</u>, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta effettuava il sopralluogo, con la collaborazione dell'arch. Testa Alessandra, presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva sito in Milano alla via Costantino Baroni n. 190 in data 17/02/2014 alle ore 15,00 alla presenza del Custode nominato SIVAG nella persona del Sig. Loparco Maurizio.

Si eseguiva un rilievo fotografico (cfr. all. N. 3) e planimetrico dell'immobile ad uso abitativo ed al termine delle operazioni si redigeva il verbale di sopralluogo (cfr. all. N. 4).

La sottoscritta eseguiva indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Milano, acquisendo le visure catastali, l'estratto di mappa e la planimetria del bene oggetto della procedura (cfr. all. N. 5);
- l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Milano e l'Ufficio Condono, acquisendo informazioni riguardo la regolarità tecnico – urbanistica ed edilizia dell'immobile staggito (cfr. all. N. 6 e 7);
- la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, estraendo le visure delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene (cfr. all. N. 8);
- l'Agenzia delle Entrate per estrarre copia di eventuali contratti di locazione.

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisite, la sottoscritta si accingeva, quindi, a redigere il presente elaborato peritale in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. dott.ssa Simonetta SCIRPO.

RISPOSTA AI QUESITI

1) AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI PERDURANTE IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE,.....:

L' immobile è stato visionato in data 17/02/2014 come da Verbale di sopralluogo (cfr. all. N. 4).

2) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....:

2.1) QUOTA E DIRITTO:

- [redacted] quota di proprietà per 1/1.

2.2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b3766f9a422e32e01cbade

La proprietà pignorata è costituita da un'unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, di cui l'immobile occupa parte del piano terra, nel Comune di Milano alla via Costantino Baroni n. 190, attualmente censita al N.C.E.U. con i seguenti identificativi (cfr. all. N. 5):

Immobile ad uso abitativo:

- Foglio 678 p.lla 60 sub. 704 - categoria A/3 - classe 4° - vani 4 - rendita Euro 537,12 – via Costantino Barino n.190 – piano T, intestato alla società proprietaria per la quota di 1/1.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: area demaniale; atrio comune identificato con il sub 177; cortile comune; cortile di proprietà; proprietà di terzi.

2.3) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/04/2010 promosso dal Sig. trascritto in data 13/05/2010 ai nn. 27918/17743 con il quale veniva sottoposto a pignoramento il seguente immobile di proprietà, in ragione di 1/1, della società ., per un importo, come da atto di precetto, di Euro 4.783,35 oltre alle spese legali e ipotecarie e agli ulteriori interessi maturandi (cfr. all. N. 8):

immobile sito in Milano – via Costantino Baroni n. 190, censito nel NCEU: Fg. 678 - Particella 60 - Sub. 704 - cat. A/3 – 4 vani – Piano T.

2.4) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

La **piena proprietà** dell'immobile è pervenuta alla società per compravendita dalla società F.I.L. CASA FIDUCIARIA IMMOBILIARE LOMBARDA S.P.A., con atto in data **31/07/2003** repertorio n.394157/53588 a rogito dott. Alfonso Ajello Notaio in Monza, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data 05/08/2003 ai nn. 66733/43588 (cfr. all. N. 9).

Nell'atto di compravendita su citato non si fa riferimento espressamente alla particella pignorata identificata nel NCEU con Fg. 678 - Particella 60 - Sub. 704, ma all'acquisto di un intero fabbricato di due piani fuori terra in via Baroni n. 190 eretto su di un'area distinta al Catasto terreni del Comune di Milano con il Fg. 678 P.lla 60 adibito a laboratori, con annessa area scoperta e ed aree urbani pertinenziali, distinto nel NCEU al Fg. 678 P.lla 60 Subalterni 501, 502, 503 e 504.

Soltanto in data 22/03/2004, in seguito a denuncia di variazione di destinazione d'uso, da laboratorio ad abitazione, n. 26456 .1/2004 in atti dal 22/03/2004 (protocollo n . MI0185229) registrata all'Agenzia del Territorio di Milano, i

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

Subalterni 501, 502, 503 e 504 sono stati soppressi ed hanno dato origine ai Subalterni dal 701 al 716, ambo compresi.

Il fabbricato era pervenuto alla società F.I.L. CASA FIDUCIARIA IMMOBILIARE LOMBARDA S.P.A. in forza di atto di fusione della società A.G.O. S.R.L. con sede in Vicenza in data **28/06/2001** repertorio n. 52067/21286 a rogito dott. Angelo Giordano, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data 20/07/2001 ai nn. 46299/31584.

Alla società A.G.O. S.R.L. il fabbricato era pervenuto in forza di atto di compravendita in data **21/12/1992** repertorio n. 34227 a rogito dott. Angelo Giordano, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data 19/01/1993 ai nn. 2393/1950.

3) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso condominiale che, seppur realizzato, alla prima metà degli anni Sessanta, ha subito una serie innumerevole di interventi di ristrutturazione tra la fine degli anni Novanta e gli inizi del Duemila. Il complesso è situato nel quartiere Gratosoglio, zona all'estremo sud del Comune di Milano da cui dista circa 8 km.

La zona è collegata al centro della città attraverso mezzi pubblici di superficie (a 750 m vi è la fermata Gratosoglio sia del tram n. 3 Duomo – Gratosoglio sia del tram n.15 Piazza Fontana – Rozzano via Cabrini).

Il quartiere è caratterizzato per lo più da edifici a carattere residenziale industriale in discreto stato di manutenzione e conservazione. Non sono presenti in zona infrastrutture secondarie quali parrocchie, scuole, attività commerciali di piccolo e medio livello. Vi sono, però, diverse zone a verde. Il complesso immobiliare si colloca, infatti, in prossimità dell'alveo di una delle diramazioni del fiume Lambro oltre che del Parco Agricolo Sud di Milano.

EDIFICIO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da due piani fuori terra ed ha uno sviluppo prettamente orizzontale. Identificato con la lettera B, è privo di ascensore e di portineria. L'appartamento si trova in una posizione semicentrale del corpo di fabbrica in questione. Occupa parte del piano terreno e ha gli affacci su entrambi i fronti, sia su via Costantino Baroni che sull'area demaniale retrostante.

La struttura portante è in muratura; la copertura dell'intero complesso è a falde inclinate; le facciate sono intonacate

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

e tinteggiate di colore beige, eccezion fatta per le lesene e per i pilastrini caratterizzanti gli ingressi alle singole abitazioni, rivestiti con mattoni faccia a vista. Detti rivestimenti risultano essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

UNITA' IMMOBILIARE

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dopo aver superato un cancello in ferro verniciato di colore verde, su via Costantino Baroni, adiacente rispetto ad un pilastro ed una muratura alta quanto il cancello, entrambi rivestiti in mattoni faccia a vista. Superato il cortile di pertinenza antistante l'abitazione, recintato con un'inferriata in ferro e pavimentato con mattonelle di ceramica simil cotto, si giunge in corrispondenza di una porta blindata che permette di accedere alla zona ingresso – soggiorno ove è presente un angolo cottura. Oltre alla porta blindata è presente in detto vano una porta finestra che permette di accedere al cortile antistante.

Dal soggiorno si accede al disimpegno il quale permette di accedere alle due camere da letto ed al bagno. A differenza del bagno, che è l'unico locale areato meccanicamente ed illuminato indirettamente attraverso una finestra in vetro – cemento posta in corrispondenza del muro di separazione con la camera da letto, gli altri due vani sono illuminati ed areati naturalmente attraverso due porte finestre che permettono di accedere al cortile di pertinenza retrostante.

L'altezza netta dei soffitti, intonacati e verniciati a civile di colore bianco, è di 2,70 m.

Le pareti dei locali, invece, sono intonacate e verniciate a civile di colore giallo e rosso solo in corrispondenza di alcuni muri del soggiorno, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura, che invece sono rivestite con piastrelle monocottura di dimensioni rispettivamente 20x25cm e 20x20cm sino ad altezze differenti, il primo di circa 2,20 metri, la seconda di 1,80 metri.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

Tutti i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro posate in diagonale, del formato 33 x 33 cm, ad eccezione di quelle del bagno del formato 20 x 20 cm.

I serramenti delle finestre sono in legno con vetri doppi, persiane in legno e zanzariere.

Le porte interne sono in legno tamburato, a singolo battente.

Tutte queste finiture, alla data del sopralluogo, erano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico-fognario, citofonico, televisivo. L'impianto elettrico è costituito da conduttori sottotraccia. L'impianto idrico e il sistema fognante sono collegati alla rete pubblica. L'impianto di

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b3761f9a422e32e01cbade

riscaldamento esistente è del tipo autonomo con corpi scaldanti in alluminio, alimentato da una caldaia a gas, installata nel soggiorno - pranzo, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

E' presente, inoltre, un impianto di condizionamento con unità esterna posta in corrispondenza del cortile retrostante e 3 split, uno in ogni camera da letto ed uno nel soggiorno – pranzo.

SUPERFICIE E CONSISTENZA

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali dell'immobile:

Destinazione	*Sup. residenz.*	*Sup. non residenz.*	*Coeff.*	*Sup.comm.*	*Condizioni*
Piano terra					
Appartamento	85,4 mq		100%	85,4 mq	Buone
Cortile		21,6 mq	15%	3,2 mq	Buone
TOTALE				**88,6mq**	

La superficie residenziale lorda, comprensiva delle murature interne ed esterne e di 1/2 di quelle comuni, risulta essere pari a 85,4 mq. La superficie non residenziale del cortile di pertinenza è pari a 21,6 mq.

La superficie commerciale è ottenuta sommando la superficie residenziale lorda e la superficie non residenziale, determinata applicando dei coefficienti correttivi, corrispondente a 3,2 mq, ed è pari a **88,6 mq**.

4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL/I BENE/I:

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo è risultata occupata temporaneamente da due persone. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/04/2014, non risulta registrato alcun contratto di locazione.

5/6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE[…]; VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE[…]:

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. risulta che sul bene pignorato, alla data del 07/04/2014 e 17/04/2014, gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni contro (cfr. all. N. 8):

TRASCRIZIONI CONTRO:

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

- **PIGNORAMENTO** del 21/04/2010 trascritto il 13/05/2010 ai nn. 27918/17743 a favore del Sig. _____, rappresentato dall'Avv. Giovanni Cavallaro con sede in Milano alla via Ludovico da Viadana n. 9 contro la società _____, con il quale veniva sottoposto a pignoramento il seguente immobile di proprietà, in ragione di 1/1:
- In Comune di Milano – via Costantino Baroni n. 190 : Fg. 678 - Particella 60 - Sub. 704 - cat. A/3 – 4 vani – Piano T.

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 04/08/2003 ai nn. 66772/12882 derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito, costituita con atto in data 31/07/2003 rep. n. 394156/53587 a rogito Notaio Alfonso AJELLO sede Milano a favore della BANCA INTESA S.P.A. (C.F. 00799960158) e contro la società _____ per una somma complessiva di € 1.800.000,00 di cui € 1.200.000,00 per sorte capitale, durata 5 anni, tasso interesse 4,06%, gravante sugli immobili accatastati nel NCEU al Fg. 678, P.lla 60, Subalterni 501, 502, 503 e 504.

  Risulta come debitore non datore di ipoteca la società _____ con sede in Milano.

  Detta ipoteca è stata oggetto di successive annotazioni aventi ad oggetto la riduzione di somma o la restrizione di beni. L'ultima annotazione, in ordine di tempo, riguardante la riduzione di somma è datata 09/03/2006 annotata ai nn. 18764/4502 con atto del 27/10/2005 rep. n. 34262 a rogito Notaio Massimo PETRILLO GIANNINI. La somma complessiva diventa di € 525.000,00 di cui € 350.000,00 per sorte capitale. Le annotazioni che invece contemplano la restrizione di beni non riguardano l'immobile pignorato.

Le spese di cancellazione tanto del pignoramento quanto dell' ipoteca saranno a cura e spese della procedura. Per la cancellazione del pignoramento immobiliare i costi necessari risultano di:

imposta ipotecaria: € 168,00; tasse ipotecarie: € 40,00; imposte di bollo: € 59,00 per un totale di **€ 267,00**.

Le spese da sostenere per la cancellazione dell' ipoteca volontaria ammontano ad **€ 40,00** per le relative tasse.

L'importo complessivo delle spese a carico della procedura sarà pari a € **307,00** (diconsi Euro trecentosette/00).

Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario, variabile a discrezione del professionista, oltre a Iva e C.P.

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

PENDENZE CONDOMINIALI:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore condominiale, studio Principe, la situazione debitoria della società esecutata nei confronti del condominio, relativamente all'immobile pignorato, che, come da prospetti ricevuti, alla data del 08/04/2014 ammonta ad **Euro 3.554,75** (cfr. all. N. 10).

7) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

Come si è evinto dall'atto di compravendita e dalle ricerche effettuate sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano che presso l'Ufficio Condono, il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in epoca antecedente al 1/09/1967, ed in seguito è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi (cfr. all. N.6 e N.7) :

- **Concessione edilizia** n.834 rilasciata dal Comune di Milano in data 30/07/1991 – Atti 203300/27844/90 e successiva variante n. 284 presentata in data 20/07/1993;
- **Concessione in sanatoria** n.580 rilasciata in data 11/05/1999 in seguito a presentazione di domanda di condono presentata in data 23/12/1986 per la realizzazione di differenti edifici (ad uso uffici, deposito, laboratorio) ed il frazionamento di un edificio in più unità immobiliari con opere interne ed esterne;
- **Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria** presentato in data 19/05/2004 P.G. n. 534093/2004 a cui non ha avuto seguito, ad oggi, alcun provvedimento in sanatoria, avente come oggetto "il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza al piano terra ed al piano primo" e " la trasformazione del sottotetto in abitazione oltre all'ampliamento residenziale al piano primo" .

Dalla consultazione online delle pratiche edilizie presentate presso il Comune di Milano, risultano essere state presentate, inoltre, una **Denuncia di inizio attività** n. 6786/2003 prot. N. 664071000/2003 del 15/10/2003 unita a variante PG 14.577.176/03 riguardante modifiche interne e di facciata e una **Denuncia di inizio attività** n. 397/2004 prot. N. 60272000/2004 del 21/01/2004 a variante della Denuncia di inizio attività n. 6786/2003. Entrambe le D.I.A. hanno ad oggetto gli immobili accatastati nel NCEU al Fg. 678, P.lla 60, Subalterni 501, 502, 503 e 504.

Presso il Comune di Milano non è stato possibile consultare né la concessione edilizia e l'annessa variante, né le D.I.A. poiché non risultano reperibili, così come da lettera allegata. Non è possibile pertanto esprimersi in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile (cfr. all. N. 6).

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale presentata in data 03/05/2004 coincide con esattezza con lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo a meno della presenza di due finestre al posto di due porte finestre rilevate in fase di sopralluogo, una nella zona soggiorno – pranzo ed una in una delle due camere da letto.

Fermo restando l'impossibilità di potersi esprimere in merito alla regolarità urbanistica o all'eventuale sanabilità di detto intervento non essendo stato possibile consultare le ultime pratiche edilizie relative all'immobile, si dovrebbe provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale a firma di un tecnico abilitato per un importo totale di circa € 800,00 (diconsi euro ottocento/00), comprensivo di tasse per la variazione catastale salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso gli uffici competenti.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI:

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento periziato è dotato di Attestato di Certificazione Energetica di cui al d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009. L'Attestato è stato registrato in data 14/02/2014 ed è valido sino al 14/02/2024 (cfr. all. N. 9).

CONFORMITA' IMPIANTI

Non si è rinvenuta la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.

9)VALORE DELL'IMMOBILE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

La valutazione del bene necessita di alcune premesse in merito al metodo di stima più opportuno. Il criterio utilizzato è funzione di una serie di considerazioni relative all'immobile e all'andamento del mercato. Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo **comparativo con metodo diretto**. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell' unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2013), i quali riportano i

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13499d4bc4b3761f9a422e32e01cbade

prezzi unitari in funzione della **superficie lorda**, dell'**ubicazione** e dello **stato di conservazione** dell'immobile.

In base pertanto ai dati raccolti relativi ai valori unitari di immobili con le stesse caratteristiche e ubicati in prossimità dell'immobile in oggetto il valore di mercato più probabile risulta pari a €/mq 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00 al metro quadro).

Considerando una superficie commerciale di 88,6 mq, si ottiene un valore di stima dell'immobile ad uso abitativo pari a:

€/mq 2.000,00 x mq 88,6 = **€ 177.200,00 (diconsi Euro centosettantasettemiladuecento/00)**

Detraendo le spese previste per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale, così come specificato nel paragrafo 7) pari a Euro 800,00, il più probabile valore di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e arrotondato, pertanto, considerato come **libero** è pari a:

VALORE FINALE = € 176.400,00 (diconsi Euro centosettantaseimilaquattrocento/00)

Considerando l'immobile **occupato**, come da quesito, ed effettuando un' ulteriore decurtazione del 20%, il più probabile valore di mercato, arrotondato, si stima in:

VALORE FINALE = € 141.100,00 (diconsi Euro centoquarantunomilacento/00)

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

La valutazione è stata effettuata sulla **intera quota**.

oooooooo

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b3761f9a422e32e01cbade

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1:Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;

Allegato n. 2:Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;

Allegato n. 3:Documentazione fotografica;

Allegato n. 4:Verbale sopralluogo;

Allegato n. 5:Visure catastali, planimetria catastale ed estratto di mappa;

Allegato n. 6: Dichiarazione irreperibilità atti Ufficio Visure Comune Milano;

Allegato n. 7: Concessione n.834 rilasciata in data 30/07/1991 già in atti e concessione in sanatoria n.580 rilasciata in data 11/05/1999;

Allegato n. 8: Accertamenti ipotecari relativi al bene pignorato ed al soggetto esecutato aggiornati al 07/04/2014 e 17/04/2014;

Allegato n. 9: Copia atto provenienza;

Allegato n. 10: Spese condominiali insolute;

Allegato n. 11: Facsimile Attestato Certificazione Energetica;

Allegato n. 12: Attestazione trasmissione alle parti copia perizia.

Milano li, 18 Aprile 2014

Il C.T.U.
Ing. Serena ELIA

Firmato Da: ELIA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f3499d4bc4b376f9a422e32e01cbade