

Tribunale Ordinario di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

R.G.E.: 1538/2011

G.E.: Dott.sa M. Gabriella Mennuni

contro

C.T.U.: Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

Bene immobile pignorato

Unità immobiliare ad uso abitazione + cortile esclusivo sita in Settala -Milano,

Cascina Contino snc, piani T-1°

La sottoscritta Architetto Laura Nicoletta Bartoli, residente in Milano Via Lodovico Mancini n° 15, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 5200, Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 15452 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n° 7828, premesso che:

- in data 15 ottobre 2012 è stata nominata C.T.U. dal Giudice Dott.sa Susanna Terni nella procedura esecutiva in oggetto. In stessa data il Giudice ha fissato la data del 20 maggio 2013 per l'audizione del Debitore e delle Parti Creditrici;
- in data 30 ottobre 2012 ha prestato il giuramento di rito innanzi al Giudice Dott.sa Susanna Terni il quale le 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/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 della relativa ricevuta di ritorno;*
2. *a identificare il/i bene/i 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 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, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
 - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*



- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*

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. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 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 dichiarare 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. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/06 come modificata dalla legge regionale n° 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro



sviluppo economico del 22/1/2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. *ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b) *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato*
- c) *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii....."

- in data 3 gennaio 2013 ha protocollato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4 richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente all'unità immobiliare pignorata rinnovando stessa richiesta in data 23 maggio 2013 e ricevendo risposta in data 2 luglio 2013;
- in data 4 gennaio 2013 ha richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano visura attuale dell'unità immobiliare pignorata e copia della planimetria;
- in data 4 gennaio 2013 ha eseguito visure presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano –di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico del Debitore;
- in data 14 marzo 2013 ha richiesto al Notaio Dott. Luciano Quaggia copia dell'Atto di compravendita dell'unità pignorata ricevendone copia via e mail;



- in data 14 marzo 2013, rinnovata in data 3 giugno 2013, ha inoltrato al Comune di Settala richiesta di visura Atti di Fabbrica ed eventuali altre modifiche apportate all'unità pignorata;
- in data 15 marzo 2013 ha inviato PEC al Legale del Creditore procedente comunicando la data del 22 marzo 2013 ore 10.30 quale giorno per il sopralluogo;
- in data 16 marzo 2013 ha inviato Raccomandata a/r al Debitore comunicando la data del 22 marzo 2013 ore 10.30 quale giorno per il sopralluogo;
- in data 22 marzo 2013 si è recata sul posto accompagnata dall'Arch. Riccardo Corbetta, Certificatore Energetico, per eseguire il sopralluogo trovando l'unità disabitata. E' stato apposto invito al Debitore a contattare il C.T.U.;
- in data 25 marzo 2013 ha depositato istanza al Giudice Dott.sa Maria Gabriella Mennuni di accesso forzato e concessione di proroga di deposito della relazione peritale del C.T.U.. Nomina Custode e disposizione di accesso forzato concessa in data 17 aprile 2013;
- in data 17 aprile 2013 il Giudice Dott.sa M. Gabriella Mennuni ha nominato la SIVAG s.p.a. quale Custode del bene pignorato;
- in data 23 maggio 2013 è stato possibile l'accesso del C.T.U. e del Certificatore Energetico all'unità pignorata alla presente del Custode nominato SIVAG s.p.a.;
- in data 24 giugno 2013 è stato possibile l'accesso agli Atti presso il Comune di Settala;
- in data 27 giugno 2013 ha ricevuto, a firma Arch. Riccardo Corbetta, l'Attestato di Certificazione Energetica ACE codice identificativo n° 15210-000078/13.

In ossequio all'incarico ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la seguente relazione in risposta al quesito sottoposto dal Giudice Dott.sa Susanna Terni ora Giudice Dott.sa Maria Gabriella Mennuni.

Risposta al quesito

“PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati, e ad acquisire,



se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; ...”

Come richiesto dal Giudice Dott.sa Susanna Terni il C.T.U. ha svolto le opportune verifiche della documentazione depositata in Atti.

Verificando la mancanza dell'Atto notarile di provenienza del bene immobile oggetto di esecuzione ne ha richiesto copia al Notaio Dott. Luciano Quaggia che si allega alla relazione.

*“... **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 della relativa ricevuta di ritorno; ...”

In data 15 marzo 2013 ha inviato PEC al Legale del Creditore procedente ed in data 16 marzo 2013 Raccomandata a/r al Debitore (destinatario irreperibile) comunicando la data del 22 marzo 2013 ore 10.30 quale giorno per il sopralluogo.

In data 22 marzo 2013 si è recata sul posto accompagnata dall'Arch. Riccardo Corbetta, Certificatore Energetico, per eseguire il sopralluogo trovando l'unità disabitata. E' stato apposto sul cancello di ingresso invito al Debitore a contattare il C.T.U..

In data 25 marzo 2013 ha depositato istanza al Giudice Dott.sa Maria Gabriella Mennuni di accesso forzato e concessione di proroga di deposito della relazione peritale del C.T.U.. Nomina Custode e disposizione di accesso forzato concessa in data 17 aprile 2013.

In data 23 maggio 2013 è stato possibile, grazie all'accesso forzato all'unità, il sopralluogo del C.T.U. alla presenza del Dott. Nogara, Custode del bene per conto della SIVAG s.p.a., e dell'Arch. Riccardo Corbetta Certificatore Energetico. Si allega alla relazione Verbale delle operazioni peritali svolte.

“... 2 - a identificare il/i bene/i 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 altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti:..."

L'unità pignorata risulta consistere, come descritto nell'Atto di provenienza in, "... In Comune di Settala – Cascina Contino snc:

appartamento con cortile esclusivo composto da un locale con angolo cottura al piano terra (nдр. e vano lavanderia dotato di wc privo di disimpegno posto nel sottoscala e accessibile da locale con angolo cottura), due locali e servizio igienico al piano primo (nдр. e ripostiglio a soppalco), ..."

Il tutto risulta attualmente identificato catastalmente come di seguito identificato:

Unità immobiliare ad uso abitazione con cortile esclusivo sita in Settala -Milano, Cascina contino snc (senza numero civico) piani T-1°, foglio 16, mappale 144, subalterno 703, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 503,55.

Coerenze da Nord in senso orario in un sol corpo: proprietà al mappale 82 su due lati, proprietà al mappale 111, proprietà al mappale 145, proprietà al mappale 102.

L'unità pignorata attualmente risulta dai documenti catastali intestata a:

- _____, unico proprietario.

Dell'Atto di pignoramento, se ne sottolineano gli estremi:

- Pignoramento immobiliare del 6 aprile 2011 n° 6200 di Rep. a favore di _____ con sede in Milano e contrc _____, proprietario unico del bene, per somma pari a € 12.924,51 più interessi e spese, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 in data 24 maggio 2011 al n° 58469 di Reg. Gen. e n° 33617 di Reg. Part..

Dell'Atto di provenienza del bene se ne sottolineano gli estremi:

- Atto di compravendita a firma Notaio Dott. Luciano Quaggia, Notaio in Milano, con il quale la P I Immobiliare s.r.l. con sede in Lodi ha venduto il bene pignorato al _____ 28 marzo 2006 n° 209317/29945 di Rep.. Atto trascritto all'Agenzia delle Entrate – Territorio Milano 2 il 29 marzo 2006 al n° 47496 di Reg. Gen. e al n° 23891 di Reg. Part..



Non sono stati rilevati acquisti *mortis causa* non trascritti.

“.....3 - a fornire una sommaria descrizione del bene;”

L'immobile identificato come Cascina Contino snc è sito a circa km. 2,50 dal Comune di Settala, quindi in zona periferica raggiungibile per vie sterrate sebbene posto nella vicinanze della Strada Statale 415 di collegamento a Milano.

Nella zona non sono presenti servizi terziari e commerciali o servizi di trasporto pubblico.

L'edificio è porzione di una struttura ex rurale parzialmente recuperata per utilizzo ad uso abitativo e con accesso dal mappale 82 di altro proprietario.

Il posteggio delle autovetture (1 o 2 di piccole dimensioni al massimo) è possibile all'interno del cortile esclusivo attraverso un passo carraio cancellato.

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è privo di piano cantinato.

La costruzione risulta in ottimo stato di manutenzione esternamente ed internamente essendo stata oggetto di ristrutturazione completa nel corso del 2005.

L'ingresso alla proprietà avviene dall'ingresso pedonale e dall'ingresso carraio attraverso due cancelli che introducono all'area cortilizia esclusiva, parzialmente piantumata, di superficie pari a circa mq. 95.

Una porta blindata ed ampie superfici finestrate del locale posto al piano terra consentono l'ingresso all'unità abitativa.

Unità immobiliare ad uso abitazione e cortile esclusivo sita in Settala -Milano, Cascina Contino snc, piani T-1°

L'unità si sviluppa al piano terra ed al piano primo e risulta composta esattamente come rappresentato nella planimetria catastale, ovvero da soggiorno con angolo cottura e camino e vano lavanderia attrezzato di w.c., privo di disimpegno, al piano terra ed è collegata al piano superiore attraverso una scala rivestita in pietra tipo serizzo. Al piano primo trovano posto un corridoio disimpegno, un bagno, due camere da letto e una porzione di superficie soppalcata utilizzabile come ripostiglio, accessibile da due scale (una scaletta pieghevole posta in una botola sul soffitto del corridoio e una scaletta in legno posta nella camera da letto matrimoniale).

La superficie lorda complessiva dell'unità risulta essere pari a circa mq. **102,30**. Più precisamente, circa mq. 51,15 di superficie al piano terra con altezza pari a mt. 2,70 e circa



mq. 51,15 di superficie al piano superiore con altezza variabile da mt. 4,27 (camera matrimoniale)/2,25 (altri vani) a mt. 2,07. La superficie soppalcata è utilizzabile come ripostiglio ed ha superficie pari a circa mq. 10 con altezza variabile da mt. 2,02 a mt. 0.

L'area cortilizia esclusiva è pari a mq. 95.

Piano terra

Soggiorno con angolo cottura

Nel locale, parzialmente attrezzato a cucina con attacchi acqua e gas, è presente un camino a legna.

Dal locale è possibile accedere direttamente ad un vano lavanderia attrezzato di w.c., ma privo di disimpegno e sito nel sottoscala, ed alla scala di collegamento con il piano superiore, rivestita in pietra naturale tipo serizzo e dotata di ringhiera metallica.

Le pareti sono finite a gesso e tinteggiate così come il soffitto.

Il pavimento è rivestito in piastrelloni cm. 32 x cm. 32 e cm. 16 x cm. 32 in complessivo buono stato.

Vano lavanderia

Il vano, di piccole dimensioni, è attrezzato di lavabo, w.c. e attacchi lavatrice oltre che di accumulatore di acqua calda.

Le pareti sono rivestite in piastrelle tipo mosaico colore chiaro ed il soffitto, inclinato perché sottoscala, è tinteggiato.

Il pavimento è rivestito con stesso materiale utilizzato in soggiorno.

Piano 1°

Corridoio disimpegno

Sul corridoio si affacciano le porte di bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto piccola oltre che botola, dotata di scala pieghevole in legno a scomparsa per l'accesso al vano ripostiglio sovrastante.

Le pareti sono finite a gesso e tinteggiate. Il soffitto è rivestito in legno.

Il pavimento è rivestito in listoncini di legno scuro in ottimo stato di manutenzione.

Soppalco vano corridoio.

Il vano soppalco raggiungibile dalla già citata scala a scomparsa ha funzione di ripostiglio ed è aperto sul lato vano scala dotato di ringhiera in legno.



Le pareti sono parzialmente rivestite da mattoni a vista ed il soffitto è inclinato con quote da mt. 0 a mt. 2,02.

Il pavimento è in assito di legno.

Bagno

Il locale è finestrato ed ha soffitto spiovente, è attrezzato di due lavabi, doccia, w.c., bidet ed attacchi lavatrice.

Le pareti sono parzialmente rivestite, fino a mt. 2 circa, in piastrelle tipo mosaico cm. 20 x cm. 20 colore beige in buono stato di manutenzione, mentre il soffitto risulta tinteggiato come le rimanenti porzioni di pareti.

Il pavimento è rivestito in listoncini di legno scuro in buono stato di manutenzione.

Camera da letto piccola

Le pareti sono finite a gesso e tinteggiate. Il soffitto è rivestito in legno.

Il pavimento è rivestito in listoncini di legno scuro in ottimo stato di manutenzione.

Camera da letto matrimoniale

La camera da letto matrimoniale, ampiamente finestrata, è parzialmente soppalcata da struttura in legno con ringhiera in legno, per uso ripostiglio, raggiungibile dalla stanza attraverso una scaletta in legno.

Le pareti sono finite a gesso e tinteggiate. Il soffitto è rivestito in legno.

Il pavimento è rivestito in listoncini di legno scuro in ottimo stato di manutenzione.

Soppalco

Di superficie pari a circa mq. 10 ha funzione di ripostiglio

Serramenti interni

Tutte le porte interne sono scorrevoli in legno in ottimo stato di manutenzione.

Serramenti esterni

La porta di accesso all'abitazione è blindata.

Tutti i serramenti esterni sono in legno e vetro camera in ottimo stato di manutenzione.

I sistemi di oscuramento sono assenti.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'unità è funzionante. Non è stato possibile entrare in possesso della certificazione di legge.



Impianto gas

L'impianto dell'unità è funzionante. Non è stato possibile entrare in possesso della certificazione di legge.

Impianto riscaldamento

L'impianto è autonomo con caldaia esterna e distribuzione a ventilconvettori ad acqua calda e scaldasalviette posto nel bagno al piano superiore.

Impianto citofonico

Impianto citofonico è presente all'esterno del cancelletto di entrata.

"..... 4 - a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;..."

In data 3 gennaio 2013, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4, è stata richiesta la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente all'unità immobiliare pignorata. Tale richiesta è stata successivamente rinnovata in data 23 maggio 2013 e sollecitata in data 26 giugno 2013. La ricerca ha dato esito NEGATIVO con risposta scritta ricevuta in data 2 luglio 2013.

Si sottolinea che, al momento del sopralluogo del C.T.U., l'unità risultava disabitata (da più di 1 anno, come affermato da vicini di casa).

".... 5 - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed 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 (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);"

Il C.T.U. ha rilevato dalle proprie ispezioni e visure che la proprietà dell'immobile pignorato è gravata anche da:

- debito nei confronti del Creditore intervenuto _____ a carico del _____ alla data del 28 marzo 2012, per somma pari a € 9.528,45 più interessi e spese;
- debito nei confronti del Creditore intervenuto _____ carico del Sig. _____ data del 28 agosto 2012, per somma pari a € 3.032,14 più interessi e spese;
- debito nei confronti del Creditore intervenuto _____ a. a carico del _____ data del 1 ottobre 2012, per somma pari a € 132.808,06 in via privilegiata ipotecaria e per somma pari a € 22.218,33 in via chirografaria ovvero per somma totale pari a € 155.026,40 più interessi e spese;
- si rileva quale creditore iscritto non intervenuto nella procedura esecutiva in oggetto

"..... 6 - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari."

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma Notaio Dott. Luciano Quaggia, a favore di _____ con sede in Torino e contro i' _____ del 28 marzo 2006 n° 209318/29946 di Rep. iscritta all'Agenzia delle Entrate – Territorio Milano 2 in data 29 marzo 2006 al n° 47498



di Reg. Gen. e n° 10709 di Reg. Part. per importo complessivo pari a € 480.000 e rimborso previsto in 30 anni.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 35.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma Notaio Dott. Teresa Palumbo, a favore di _____ con sede in Torino e contro il _____ del 29 ottobre 2007 n° 49262/10371 di Rep. iscritta all'Agenzia delle Entrate – Territorio Milano 2 in data 7 novembre 2007 al n° 166802 di Reg. Gen. e n° 43949 di Reg. Part. per importo complessivo pari a € 104.000 e rimborso previsto in 20 anni.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 35.

Trascrizioni contro

- Pignoramento immobiliare del 6 aprile 2011 n° 6200 di Rep. a favore di _____ n sede in Milano e contro _____ proprietario unico del bene, per somma pari a € 12.924,51 più interessi e spese, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 in data 24 maggio 2011 al n° 58469 di Reg. Gen. e n° 33617 di Reg. Part..

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262.

"..... 7 - a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità di esso, 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'art. 46 del D. L.vo 378/01 indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente del 1° settembre 1967;"

Regolarità edilizia dell'unità pignorata

In data 24 giugno 2013 è stata eseguita visura presso il Comune di Settala.



L'unità immobiliare pignorata è stata costruita in base a Concessione Edilizia n° 26/89 del 19 aprile 1989 rilasciata dal Comune di Settala. Successivamente sono state presentate al Comune di Settala D.I.A. in data 27 luglio 2005 n° 11585 di Protocollo, opere autorizzate dal "Parco Agricolo Sud Milano" del 25 gennaio 2005 disposizione n° 4/2005, e successiva D.I.A. in variante in data 10 gennaio 2006 n° 387 di Protocollo con dichiarazione di fine lavori del 15 maggio 2006.

E' stata richiesta Agibilità al Comune di Settala in data 5 giugno 2013 al n° 7955, ora sospesa per richiesta di deposito della documentazione relativa a Certificazioni impianti elettrico e gas nonché documentazione Legge 10/91. Si allega comunicazione inviata dal Comune di Settala a tale merito.

Il C.T.U. rileva coerenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale.

Regolarità urbanistica dell'area al foglio 16 mappale 144 in Settala

Dalle informazioni reperite al Comune di Settala l'area al mappale 16 del foglio 144 risulta identificata dal P.G.T. vigente come Parco Agricolo Sud Milano – Territori agricoli di cintura metropolitana.

"..... 8 - a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D. Lvo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/06 come modificata dalla legge regionale n° 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente....."

- a) L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione a ventilconvettori ad acqua calda e uno scaldasalviette.



Mancando l'Attestato di Certificazione Energetica la sottoscritta C.T.U. ha affidato l'incarico di redarlo all'Arch. Riccardo Corbetta, Certificatore Energetico accreditato presso la Regione Lombardia al n° 5467, il quale ha provveduto ad elaborarlo e protocollarlo in data 27 giugno 2013 con Codice Identificativo n° 15210-000078/13.

Dall'Attestato di Certificazione Energetica ACE risulta che **l'unità pignorata appartiene alla Classe G con valore Eph pari a 417,36 KWh/mqa ed emissione di gas ad effetto serra in atmosfera CO2 pari a 83,38 kg/mqa** (vedi documento allegato).

- b) Non è stata fornita al C.T.U. nessuna certificazione relativa all'installazione degli impianti elettrico e gas.

"..... 9 - ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche di essa."

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto della localizzazione dell'unità con accesso da altra proprietà, della consistenza e superficie del bene, dei piani, della proprietà unica, dello stato libero, della qualità dell'immobile, del buono stato di manutenzione esterno dell'immobile e dell'ottimo stato interno dell'unità pignorata nonché delle finiture.

Inoltre si è tenuto conto della posizione periferica dell'immobile rispetto al centro di Settala, della lontananza dei collegamenti con mezzi pubblici rispetto all'immobile, della assenza di servizi commerciali e terziari nelle vicinanze all'immobile e della facilità di posteggio in zona.

Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica e la regolarità edilizia nonché l'assenza della certificazione di Agibilità, delle certificazioni degli impianti e dell'appartenenza alla Classe Energetica G.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site nella stessa zona e Comune attualmente in vendita, dalle caratteristiche analoghe a quella in oggetto rilevando un prezzo medio pari a **€/mq. 1.700**. Inoltre sono stati verificati gli importi di stima con i dati delle



quotazioni immobiliari editi dalla **Borsa Immobiliare di Milano** – Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia anno 2012 - 2° semestre, per il Comune di Settala – zona periferica per **appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio** si riporta un valore al mq. compreso tra €/mq. 1.250 e €/mq. 1.650.

Le quotazioni pubblicate dall'**Agenzia del Territorio** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Comune di Settala - semicentrale anno 2012 – 2° semestre riportano un prezzo per **abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo** al mq. compreso tra €/mq. 1.450 e €/mq. 1.850.

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Settala, Cascina Contino snc., piani T-1°

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso abitazione in Settala -Milano, Cascina Contino snc. e posta ai piani T e 1° + cortile esclusivo, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale pari a €/mq. 1.500

Appartamento mq. 102 x €/mq. 1.500 = € 153.000

Cortile mq. 95 x 0,10 x €/mq. 1.500 = € 14.250

Valore di mercato dell'unità pignorata valutato per superficie commerciale pari a € 167.250 (mqe. 111,50).

Nello schema sottostante si indica il valore commerciale dell'unità immobiliare pignorata calcolata come libera da contratti e come occupata (-30 % per stato occupato)

Debitore	Quota	Mqe.	Valore libero	Valore occup.
	1	111,50	€ 167.250	€ 117.075

Certa di avere adempiuto l'incarico con competenza tecnica e serena coscienza.

Milano, 3 luglio 2013

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

