

DEPOSITO TELEMATICO

Tribunale di Milano

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.: 1489/2011

G.E.: Dott.sa Susanna Terni

Unicredit s.p.a. e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

contro

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

Beni immobili pignorati

A - Unità immobiliare uso abitazione + balcone sita in Senago, Via Greppi n° 13, piano 4°

B - Unità immobiliare uso magazzino e locale di deposito sita in Senago, Via Greppi n° 13,

piano 5°

Tribunale di Milano

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.: 1489/2011

G.E.: Dott.sa Susanna Terni

Unicredit s.p.a. e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

contro

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

Beni immobili pignorati

A - Unità immobiliare uso abitazione + balcone sita in Senago, Via Greppi n° 13, piano 4°

B - Unità immobiliare uso magazzino e locale di deposito sita in Senago, Via Greppi n° 13,

piano 5°

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 27 settembre 2011 è stata nominata C.T.U. dal Giudice Dott.sa Susanna Terni nella procedura esecutiva in oggetto;
- in data 29 novembre 2011 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, con indicazione –se occupato/i 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 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. 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 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. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 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 gennaio 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;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ...

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, ... e a 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.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.”

- in data 22 dicembre 2011 ha richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano visura attuale dell'unità immobiliare, visura storica e copia della planimetria dell'unità immobiliare pignorata;
- in data 10 gennaio 2012 ha richiesto verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente alle unità immobiliari pignorate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4. La verifica ha dato esito negativo come da documento del 13 gennaio 2012 allegato;

- in data 23 agosto 2012 ha inoltrato richiesta copia Atto di acquisto delle unità all'Archivio Notarile di Milano, ricevendone copia che si allega alla relazione;
- in data 23 agosto 2012 ha eseguito visure presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano –di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico del Debitore esecutato;
- in data 29 agosto 2012 ha richiesto al Comune di Senago visura degli Atti di Fabbrica o altri permessi Autorizzativi nonché copia del permesso di Agibilità delle unità pignorate, ricevendone copia in data 7 settembre 2012;
- in data 29 agosto 2012 ha inviato Raccomandata a/r al Debitore comunicando la data del 14 settembre 2012 ore 10.00 quale giorno per il sopralluogo. Raccomandata non recapitata e restituita al mittente per compiuta giacenza;
- in data 14 settembre 2012 non ha potuto effettuare l'accesso per assenza del proprietario. E' stato fissato avviso sulla porta con invito a chiamare il C.T.U. per comunicazioni urgenti. Contattato dall'occupante telefonicamente, il C.T.U. ha potuto effettuare l'accesso unicamente dell'unità **A** in data 4 ottobre 2012 ore 10.00 alla presenza dell'occupante. Non è stato possibile accedere all'unità **B** per mancanza delle chiavi di accesso.

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.

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 inidonei, 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 all'Archivio Notarile di Milano ricevendone copia che si allega alla relazione.

L'Atto di provenienza del bene pignorato è a firma del Notaio Dott. Massimo Cesario, Notaio in Milano, del 12 dicembre 2007 n° 7186 di Rep. e n° 5290 di Racc. ed è stato trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2 il 14 dicembre 2007 al n° 188480 di Reg. Gen. e al n° 99383 di Reg. Part..

*“... **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 29 agosto 2012 ha inviato Raccomandata a/r al Debitore comunicando la data del 14 settembre 2012 ore 10.00 quale giorno per il sopralluogo. Raccomandata non recapitata e restituita al mittente per compiuta giacenza.

In data 14 settembre 2012 non ha potuto effettuare l'accesso per assenza del proprietario. E' stato fissato avviso sulla porta con invito a chiamare il C.T.U. per comunicazioni urgenti. Contattato dall'occupante telefonicamente ha potuto effettuare l'accesso unicamente dell'unità **A** in data 4 ottobre 2012 ore 10.00 alla presenza dell'occupante. Non è stato possibile accedere all'unità **B** per mancanza delle chiavi di accesso.

Si allega alla relazione copia della raccomandata e della busta ritornata al mittente con dicitura “al mittente compiuta giacenza”.

“... 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 riguarda 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; ...”

Le unità pignorate risultano consistere, come descritto nell'Atto di provenienza, in “... *in Senago, Via Greppi n° 13:*

appartamento al piano quarto di due locali e servizi con solaio, ...”

A - unità immobiliare ad uso abitazione sita in Senago - Milano, Via Greppi n° 13 e posta al piano 4° in ottimo stato di manutenzione - A/3 ovvero “abitazione di tipo economico” ed identificato al foglio **15**, mappale **143**, subalterno **710**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **2,5 vani**, rendita € **142,03**.

Coerenze dell'abitazione: parti comuni, Via Greppi, mappale 110.

B - Unità immobiliare ad uso magazzino e locale di deposito sita in Senago, Via Greppi n° 13, piano 5° - C/2 ovvero “magazzini e locali di deposito” ed identificato al foglio 15, mappale **143**, subalterno **720**, categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **7 mq.**, rendita € **8,68**.

Coerenze del solaio: altro solaio, parti comuni su tre lati.

Entrambe le unità pignorate attualmente risultano, dai documenti catastali, intestate a:

- *,* unico proprietario in regime di separazione dei beni.

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

- Pignoramento immobiliare del 9 aprile 2011 n° 6400 di Rep. a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a. quale mandataria contro il Sig. *,* per somma pari a € 166.837,25 più interessi e spese, trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2 in data 24 maggio 2011 al n° 58437 di Reg. Gen. e n° 33599 di Reg. Part.

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

- Atto di compravendita a firma Notaio Dott. Massimo Cesario, Notaio in Milano, del 12 dicembre 2007 n° 7186 di Rep. e n° 5290 di Racc., trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2 il 14 dicembre 2007 al n° 188480 di Reg. Gen. e al n° 99383 di Reg. Part., con cui la Sig.ra Patrizio Monica Stefania ha venduto al Sig.

, coniugato in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà dei beni identificati al foglio 15 mappale 143 subalterni 710 e 720.

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

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

L'immobile è sito nel Comune di Senago - Milano in zona periferica, più precisamente in Via Greppi n° 13. L'edificio è prevalentemente utilizzato ad uso residenziale e non si rilevano grosse difficoltà di posteggio nelle vicinanze. La zona è ben servita da sistema viario di collegamento a Milano (Superstrada Milano-Meda, etc.); nelle vicinanze sono presenti servizi terziari e commerciali.

La costruzione dell'edificio risale ai primi anni '60 ovvero è anteriore al 1 settembre 1967.

L'edificio al mappale 143, si trova all'interno di un cortile ed ha affaccio su strada. Si compone di una scala e si sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno seminterrato, è privo di ascensore e portineria.

La costruzione risulta in cattivo stato di manutenzione esternamente mentre nelle parti comuni risulta buono. Allo stesso tempo l'unità immobiliare pignorata A risulta in ottimo stato di manutenzione. Non è stato possibile rilevare lo stato manutentivo dell'unità B per mancanza delle chiavi di accesso al piano 5° ed all'unità.

L'ingresso dell'immobile è semplice e diretto sul vano scale attraverso un portoncino realizzato in alluminio e vetro lavorato.

A - Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Senago - Milano, Via Greppi n° 13 posta al piano 4°

L'unità, di recente ristrutturata, si trova al quarto piano e risulta composta da ingresso/disimpegno, tinello, vano cottura, bagno e camera da letto. Si rileva una difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto e catastale relativamente alla creazione di un vano cottura separato da muratura all'interno del locale tinello.

La superficie lorda dell'unità risulta essere pari a 53,50 mq. circa ed ha altezza pari a 3,07 mt. + balcone di superficie pari a 3,41 mq..

Ingresso/disimpegno

All'unità si accede da porta blindata.

Sul vano ingresso/disimpegno si affacciano le porte di accesso a tutti i locali.

Pareti e soffitto risultano tinteggiati mentre il pavimento è rivestito in marmette colore chiaro 25 cm. x 25 cm. in buono stato di manutenzione.

Tinello

Il locale ha pareti e soffitto tinteggiati.

Il pavimento è rivestito in marmette colore chiaro 25 cm. x 25 cm. in buono stato di manutenzione.

Vano cottura

All'interno del locale tinello è stato creato un piccolo vano cottura, non finestrato, privo di battente della porta.

Nel vano sono presenti attacco gas, acqua e boiler elettrico.

Pavimento e pareti, fino a circa 2,00 mt. di altezza, sono rivestiti in piastrelle di ceramica colore chiaro 20 cm. x 20 cm.. Soffitto e parte delle pareti non rivestite in ceramica risultano tinteggiati.

Camera da letto

Il locale ha accesso al balcone di 3,41 mq. di superficie.

Il locale ha pareti e soffitto tinteggiati.

Il pavimento è rivestito in marmette colore chiaro 25 cm. x 25 cm. in buono stato di manutenzione.

Bagno

Il locale è stato di recente ristrutturato e presenta lavabo, doccia, attacco lavatrice, bidet e w.c., il tutto funzionante.

Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica colorata 25 cm. x 25 cm. fino a circa 2,00 mt. di altezza, in ottimo stato di manutenzione, mentre le rimanenti porzioni di parete ed il soffitto risultano tinteggiate.

Il pavimento è rivestito in piastrelle decorate in ottimo stato di manutenzione.

Serramenti esterni

La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno.

I serramenti esterni di tutti gli ambienti sono realizzati in pvc e vetrocamera, di recente sostituzione.

I sistemi di oscuramento sono presenti, funzionanti e in plastica.

Serramenti interni

Le porte di accesso ai locali sono in tamburato e presenti, tranne che per il vano cottura.

Impianto elettrico

L'impianto dell'unità è recente, ma manca la certificazione di legge.

Impianto gas

L'impianto dell'unità (la griglia areazione sita in tinello è stata tappata) manca della certificazione di legge.

Impianto riscaldamento

L'impianto è centralizzato e condominiale.

L'Attestato di Certificazione Energetica è assente.

Impianto citofonico

Impianto presente e funzionante.

B - Unità immobiliare ad uso magazzino e locale di deposito sita in Senago, Via Greppi n° 13, piano 5°

Non è stato possibile al C.T.U. accedere all'unità immobiliare identificata al Subalterno 720 consistente in un solaio posto al piano 5° (6° fuori terra in area sottotetto) che, dalla documentazione catastale risulta di superficie pari a 7 mq. ed altezza pari a 2,40 mt..

Si allega alla relazione planimetria catastale dell'unità **B** e sezione di progetto dell'edificio comprendente il piano sottotetto. Si rileva dalla tavola di sezione l'inclinazione del tetto realizzato a due falde.

“..... 4 - a riferire circa lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale tale occupazione sia esercitata e circa l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso 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 10 gennaio 2012 il C.T.U. ha richiesto verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente alle unità immobiliari pignorate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

di Milano 4. La verifica ha evidenziato, come da documento del 13 gennaio 2012 allegato alla relazione, che a nome del Debitore non risultano esistenza di contratti di locazione o comodato registrati. Ciò detto, si rileva che l'unità è libera da contratti.

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata da una persona di origine straniera, tale Sig. Alberto. Il Debitore era assente al momento del sopralluogo.

“.... 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 da:

- Debito nei confronti del Condominio di Via Greppi n° 13, in Senago, pari a € 6.806,23, come da estratto conto inviato al C.T.U. in data 4 ottobre 2012 che si allega alla relazione.

“..... 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;”

Trascrizioni contro

- Pignoramento immobiliare del 9 aprile 2011 n° 6400 di Rep. a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a. quale

mandataria contro il Sig. _____, per somma pari a € 166.837,25 più interessi e spese, trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2 in data 24 maggio 2011 al n° 58437 di Reg. Gen. e n° 33599 di Reg. Part.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262.

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Massimo Cesario, Notaio in Milano, del 12 dicembre 2007 n° 7187/5291 di Rep. a favore di Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna e a carico dei Sig.ri _____ (debitore non datore di ipoteca) per importo somma totale di € 216.400 di cui € 144.233,60 di capitale da restituire in 30 anni, iscritta alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 14 dicembre 2007 al n° 188481 di Reg. Gen. e n° 49697 di Reg. Part.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 35.

“..... 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. Lvo 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

La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967 come si evince da Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato da Comune di Senago in data 24 settembre 1960 che si allega alla relazione unitamente ad Autorizzazione di Abitabilità n° 111/60 del 1 agosto 1961.

Il C.T.U. rileva durante il sopralluogo la costruzione di piccolo vano cottura non finestrato, privo di battente della porta, all'interno del locale tinello. Il vano non è riportato nella planimetria catastale.

Tale difformità potrà essere sanata con richiesta di Sanatoria per opere non autorizzate. Il valore della sanzione verrà calcolato dal Comune di Senago. In aggiunta alla sanzione comunale dovrà essere compreso il costo di un tecnico per la presentazione della Concessione in Sanatoria e la rettifica della planimetria catastale; il tutto al costo indicativo pari a € 1.000.

Regolarità urbanistica dell'area al foglio 15 mappale 143 in Senago

Dalle informazioni reperite al Comune di Senago l'area identificata al foglio 15 mappale 8143 risulta, secondo il P.R.G. vigente, in zona **B b2 con destinazione funzionale R residenziale intensivo** ovvero coerente con la destinazione d'uso attuale, ed è normata dall'Articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (norma allegata alla relazione).

Si rileva la mancanza di vincoli urbanistici sull'area in oggetto.

“..... 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 agosto 2005 attuativo della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 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 gennaio 2008 n° 37,

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;.....”

- a) L'impianto di riscaldamento è condominiale. L'unità non risulta essere stato mai elaborato l'Attestato di Certificazione Energetica. Per l'elaborazione dell'A.C.E. si preventiva un costo pari a € 300 circa.
- b) Non è stata fornita al C.T.U. alcuna certificazione o documentazione amministrativa e tecnica relativa all'installazione e conduzione degli impianti elettrico e del gas dell'unità immobiliare pignorata.

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

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

Per la determinazione dei valori delle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto della consistenza, dei piani 4° e 5°, della mancanza di ascensore, dello stato libero di entrambe le unità perché occupate in assenza di contratto di affitto regolarmente registrato, di qualità e di vetustà dell'immobile, delle finiture dell'unità immobiliare **A** che è stata oggetto di recenti modifiche interne in assenza di Autorizzazioni e che hanno portato alla realizzazione di abuso edilizio sanabile, dell'ottimo stato complessivo di manutenzione dell'unità **A** e del cattivo stato di manutenzione esterna dell'immobile.

Inoltre si è tenuto conto della posizione periferica dell'immobile rispetto al centro di Senago, della possibilità dei collegamenti viari con Milano, della presenza dei servizi offerti e della facilità di posteggio nella zona.

Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica e l'irregolarità edilizia nonché la mancanza della certificazione degli impianti dell'unità pignorata compreso l'Attestato di Certificazione Energetica ACE.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili attualmente in vendita site nella stessa zona e nello stesso edificio, dalle caratteristiche analoghe a quella in oggetto rilevando un prezzo medio al mq. pari a **€/mq. 1.800**. 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 2011 - 2° semestre, per il Comune di Senago – zona periferia per **appartamenti recenti, ristrutturati** ... i riportano un valore al mq. compreso tra €/mq. 1.500 e €/mq. 1.700.

Le quotazioni pubblicate dall'**Agenzia del Territorio** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Comune di Senago - zona periferica **anno 2011 – 2° semestre** riportano un prezzo per **abitazioni civili in stato conservativo ottimo** al mq. compreso tra €/mq. 1.400 e €/mq. 1.850.

A - Unità immobiliare ad uso abitazione + balcone sita in Senago - Milano, Via Greppi n° 13 posta al piano 4°

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico in ottimo stato di manutenzione sita in Senago -Milano, Via Greppi n° 13 piano 4°, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale pari a €/mq. 1.800

Appartamento 53,50 mq. x €/mq. 1.800 = € 96.300

Balcone 3,41 mq. x 0,30 x €/mq. 1.800 = € 1.840 (valore arrotondato)

Il valore di mercato dell'unità A pignorata è pari a € 98.140.

B - Unità immobiliare ad uso magazzini e locali di deposito sita in Senago - Milano, Via Greppi n° 13 posta al piano 5°

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso magazzini e locali di deposito sita in Senago - Milano, Via Greppi n° 13 piano 5°, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale pari a €/mq. 900

Solaio 7 mq. x €/mq. 900 = € 6.300

Il valore di mercato dell'unità B pignorata è pari a € 6.300.

Nello schema sottostante si indicano i valori per singola unità calcolati sia come unità libera che come occupata (-30 % per stato occupato)

Unità	Consistenza	Valore libero	Valore occupato
A	a + b = 54,52 mqe.	€ 98.140	€ 68.698
B	s = 7 mq.	€ 6.300	€ 4.410
TOTALE		€ 104.440	€ 73.108

Legenda: a = abitazione; b = balcone; s = solaio.

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

Milano, 15 ottobre 2012

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

Documenti allegati

- Atto di compravendita unità immobiliari Foglio 15 Mappale 143 Sub
710 e 720 Notaio Dott. Massimo Cesario
- Raccomandata del 29 agosto 2012 per comunicazione sopralluogo
C.T.U. al Debitore e busta di ritorno per compiuta giacenza
 - Estratto di mappa
 - Visura attuale per immobile Sub 710
 - Planimetria catastale Sub 710
 - Visura attuale per immobile Sub 720
 - Planimetria catastale Sub 720
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 24 settembre 1960
 - Estratto Tavole di progetto: pianta piano tipo e sezione
 - Autorizzazione di Abitabilità n° 111/60
 - Estratto N.T.A. del P.R.G. vigente Art. 24
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate – Milano 4 del 13 gennaio 2012
- Estratto conto Condominio Via Greppi n° 13 in Senago – Debito a
carico del Sig.
 - Elenco trascrizioni ed iscrizioni a carico del debitore
- Descrizione unità pignorata, identificazione catastale e coerenze
 - N° 11 fotografie esterni e interni unità immobiliare pignorata
- Attestazione invio copie relazione al Legale del Creditore Procedente
ed al Debitore Esecutato

N.B.: “Descrizione unità pignorata, identificazione catastale e coerenze” documento allegato anche su fogli separati da relazione