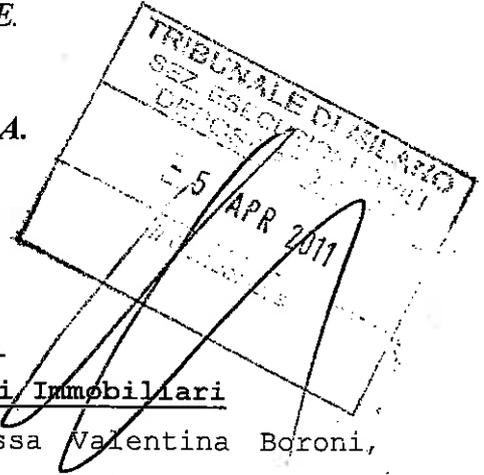


TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n. 398/10 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Valentina Boroni
promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
contro



MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni, Dott.ssa Valentina Boroni, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Architetto ~~Luca Baiocchi~~ con studio in Milano - Largo Murani n°4 - il quale compariva il 18 gennaio 2011, dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento di rito.

Il Giudice sottopone all'esperto 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 d'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;
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

- 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 ed 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.
 7. A verificare la regolarità edilizia ed 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 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 impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

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 indicazione 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 e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).

Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata.

RELAZIONE TECNICA

RISPOSTE AI QUESITI

1° quesito:

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 d'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;

risposta al 1° quesito

In data 3 febbraio 2011, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ho inoltrato in qualità di debitore esecutato:

al sig.

codice

fiscale

residente in

comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali e invito ad acconsentire alla visita dell'immobile di sua proprietà; non avendo ricevuto risposta perché trasferito (come da lettera raccomandata all'allegato a1); in data 14 febbraio ho rintracciato telefonicamente e concordato l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione. In data 18 febbraio 2011 alle ore 18,00 in presenza del ho effettuato il sopralluogo.

In data 31 gennaio 2011 a mezzo posta elettronica certificata ho inoltrato all'avv. con sede in Milano, c.so di Porta Vittoria, 54 in qualità di legale rappresentante del creditore procedente, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., codice fiscale e partita IVA 09339391006, con sede in Roma, via Vittorio Veneto 119, comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali. (allegati a2-a3).

2° quesito:

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 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;

risposta al 2° quesito

2.1 Identificazione del bene

Trattasi immobile uso negozio al piano terra con annessi nr. 4 vani cantina in comune di Milano, piazza Mentana 10, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 388, mapp. 117 sub. 27 graffata al mapp. 119 sub. 29 graffata al mapp. 367.

COERENZE E CONFINI DELL'IMMOBILE

negozio

Da NORD in senso orario:

corridoio comune, altra proprietà, giardino comune, portineria, atrio ingresso civ. n. 8, p.za Mentana, atrio ingresso civ. n. 10.

- cantina n. 36

Da NORD in senso orario:

corridoio comune, vano autoclave, p.za Mentana, cantina n. 35.

- cantina n. 42

Da NORD in senso orario:

corridoio comune, cantina n. 31, cantina n. 56, cantina n. 55, p.za Mentana, cantina n. 41.

- cantina n. 46

Da NORD in senso orario:

locale immondezzaio, corridoio comune, cavedio, cantina n. 43.

- cantina n. 47

Da NORD in senso orario:

civ. n. 2/a di via Morigi, giardino comune, mappale 118, cantina n. 48, corridoio comune, locale serbatoio nafta.

INDICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta attualmente censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

COMUNE.....Milano
FOGLIO..... 388
PARTICELLA..... 117-119-367
SUBALTERNO..... 27-29
ZONA CENSUARIA..... 1
UBICAZIONE..... p.za Mentana 8/10
PIANO..... T-S1
CONSISTENZA..... ==
SUPERFICIE CATASTALE..... 158
CATEGORIA..... C/1
CLASSE..... 12
RENDITA CATASTALE..... Euro 10.812,03

2.2 Estremi atti di pignoramento

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1:

Pignoramento, trascritto il ai n.ri reg. gen. e
..... g. part.

a favore di:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, via Vittorio Veneto 119, C.F.: 09339391006

contro:

gravante per intero sulla seguente unità immobiliare:

Immobile uso negozio al piano terra con annessi nr. 4 vani cantina in comune di Milano, piazza Mentana 10, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 388, mapp. 117 sub. 27 graffata al mapp. 119 sub. 29 graffata al mapp. 367, di proprietà esclusiva di

dichiaratosi in atto di compravendita coniugato in regime di separazione dei beni.

2.3 Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,

Atto di compravendita, del Notaio

Repertorio n. del trascritto il

ai n.ri reg. gen. e reg. part.,

a favore di:

-

contro:

con la quale venduto

seguente unità immobiliare:

- Immobile uso negozio al piano terra con annessi nr. 4 vani cantina in comune di Milano, piazza Mentana 10, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 388, mapp. 117 sub. 27 graffata al mapp. 119 sub. 29 graffata al mapp. 367.

3° quesito:

Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i.

risposta al 3° quesito

L'immobile è situato nella zona di decentramento 1 (centro storico), del Comune di Milano; la zona comprende tutto il centro storico, da piazza Duomo fino alla Cerchia dei Bastioni.

L'unità immobiliare è situata in piazza Mentana n. 8/10, tra le vie Torino e Sant'Orsola; la posizione ottimale la rende prossima a molti servizi e ai più prestigiosi edifici del Comune di Milano, tra cui:

- Duomo..... 0,9 km
- S. Ambrogio..... 0,9 km
- Piazza Affari..... 0,5 km
- Università Cattolica Sacro Cuore..... 0,5 km
- Metropolitana 0,9 km
- Tram (Torino-Carrobio)..... 0,3 km

DESCRIZIONE DEL BENE - ESTERNO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica fa parte di un complesso residenziale costituito da un corpo di

fabbrica in discreto stato di manutenzione: l'edificio prospetta e ha l'accesso principale su p.za Mentana. L'edificio si sviluppa per otto piani fuori terra più un piano seminterrato.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, del tipo travi e pilastri, solette in latero-cemento, tamponamenti del tipo a cassa vuota.

La facciata su p.za Mentana è composta con grande semplicità, con una distribuzione armonica e proporzionata delle aperture, che risultano spaziate in modo regolare; è rivestita in lastre di ceppo in modo uniforme per tutti i piani ad esclusione del settimo e ottavo, e presenta decorazioni composte da fasce ornamentali di colore bianco in corrispondenza dei vani finestra dei balconi del piano secondo e delle vetrine del piano terra.

L'immobile è amministrato dallo _____, con sede in Milano,

DESCRIZIONE DEL BENE INTERNO.

Il negozio della presente relazione è adibito a ristorante.

Possiamo distinguerlo in due parti: una originaria organica all'edificio in quanto edificata con esso; una che definiremo "ampliamento" costruita abusivamente nel 1965, per la quale il Comune di Milano ha rilasciato concessione in sanatoria, in data 16 maggio 1985. Nell'ampliamento del ristorante è stata inglobata la finestra dei servizi igienici della portineria, così da renderne impossibile l'aero-illuminazione naturale. Inoltre al fine di sigillare ed evitare ogni tipo di comunicazione tra il bagno della portineria e la sala ristorante è stata applicata una struttura in vetro e metallo (allegato f.14) in appoggio al muro maestro condominiale.

A seguito di detti lavori, il Giudice dott.

_____ della Corte d'Appello di Milano con sentenza n. _____

favore dell'attore Condominio di Piazza Mentana 8/10, contro _____

condanna "a rimuovere la struttura in vetro e metallo costruita in appoggio al muro maestro condominiale, per la parte sita in corrispondenza della finestra del locale bagno dell'appartamento condominiale adibito ad alloggio del custode del Condominio di piazza Mentana 8/10, in modo tale da consentire l'apertura e la funzione di aero-illuminazione della stessa finestra svolta al servizio dell'indicato locale".

Posto al piano terra dell'edificio avanti descritto, vi si accede direttamente dalla p.zza Mentana, sulla quale affacciano le due luci delle vetrine, delle quali una è dedicata all'ingresso del ristorante l'altra all'ingresso/uscita di sicurezza del locale cucina.

L'ingresso avviene tramite portoncino in legno.

Disposto su un unico livello (escludendo le cantine poste al piano seminterrato) è composto da tre sale adibite alla ristorazione, una cucina con annesso ripostiglio, servizi igienici, il tutto distribuito lungo un disimpegno, che si snoda a L a partire dall'ingresso.

Percorrendo il disimpegno a partire dall'ingresso troviamo sulla sinistra tre piccoli vani ripostiglio ricavati nello spessore dei muri divisorii, proseguendo sul lato destro troviamo il locale cucina, caratterizzato da due vani disposti a quote differenti.

La zona preparazione e cottura avente una metratura di circa 20 mq ed un'altezza netta di m. 3,20 è rialzata di due gradini e separata dal resto del locale da un banco da lavoro in alluminio. Ad esso è collegato un piccolo ripostiglio ad uso dispensa. La pavimentazione della cucina è in ceramica colore ocra; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica bianche con motivo floreale.

Proseguendo nel disimpegno sulla sinistra si apre la prima delle tre sale avente un'altezza netta di 3,17 m., caratterizzata da pareti in stucco veneziano colore blu, e sulla destra la seconda sala da pranzo caratterizzata da pareti in stucco veneziano colore rosso. Adiacente alla sala blu i servizi igienici; vi si accede tramite porta a battente in legno tamburato smaltato di colore rosso; antibagno e bagni presentano le seguenti caratteristiche: pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione composta da piastrelle di ceramica di forma quadrata, zoccolino in legno. L'antibagno è dotato di lavabo, i due bagni di vaso igienico a cacciata.

Di fronte ai servizi igienici e in adiacenza alla sala rossa si sviluppa la terza sala da pranzo, un ampliamento del locale ricavato nel cortile del condominio nel 1965.

La sala di forma trapezoidale avente una superficie calpestabile di circa 75 mq, è esposta su due lati ed è ampiamente finestrata; le pareti sono rivestite in stucco veneziano colore rosa antico;

caratteristica principale è il grande lucernario centrale sostenuto da tre colonne circolari all'interno delle quali sono stati alloggiati i pluviali di scarico delle acque piovane della copertura dalla sala.

Le pavimentazioni delle sale da pranzo dell'ingresso e del disimpegno sono ricoperte in moquette colore rosso con motivi floreali. Ad esclusione della sala ricavata nell'ampliamento, le altre sale e il disimpegno sono controsoffittate con teli tesi tipo "Barisol".

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento con terminali a caloriferi.

Tra gli accessori del ristorante sono compresi quattro vani cantina al piano seminterrato; in linea generale, presentano caratteristiche comuni: pavimentazione composta in parte da piastrelle di ceramica di forma rettangolare e in parte da battuto di cemento, porte di ingresso in ferro, pareti rivestite da piastrelle di ceramica di colore bianco. Oltre all'uso ripostiglio e deposito delle attrezzature e dell'acqua, sono state ricavate due celle frigorifero (cantina n. 36). L'altezza netta di tutti i locali al piano cantinato misura circa 2,30 metri.

L'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Si allega la certificazione energetica dell'edificio (allegato j)

4° quesito:

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.

risposta al 4° quesito

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla

l; non esiste contratto

tra

5° quesito:

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).

risposta al 5° quesito

In data 31 gennaio 2011, lo studio di amministrazione Bononi con sede in Milano, P.le Baracca n. 10, ha comunicato a mezzo e-mail, che le pendenze nei confronti del condominio ammontano, ad un totale complessivo di € 14.525,93. (allegato g.1)

In data 30 novembre 2010 a mezzo lettera raccomandata R.R., l'Avv. in qualità di Legale del Condominio di Piazza Mentana n. 8/10, segnalava al sottoscritto C.T.U. la sentenza n. della Corte di Appello di Milano (allegato g.2) con la quale

e

sono stati condannati a ripristinare una finestra che dava luce ed aria al servizio dell'appartamento condominiale del Custode, ripristino che comporta una modifica della parete della sala da pranzo del ristorante, con ripristino della finestra stessa".

L'aspetto tecnico dell'applicazione della sentenza è, ad oggi, oggetto di valutazione da parte del C.T.U., nominato in data 27 gennaio 2011 dal Giudice dott.ssa Valentina Boroni, architetto

con studio in via Emilio Cornalia n. 19, Milano, la cui relazione dovrà essere presentata entro e non oltre 90 giorni dalla data della nomina.

La soluzione, che verrà indicata dal sopracitato C.T.U., potrà incidere sul valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica.

Nell'Atto di compravendita del Notaio
Repertorio n. _____ del _____ trascritto il
_____ n.ri _____ reg. gen. e _____ reg. part.,
a favore di:

contro:

risulta che:

".....omissis..... eventuali oneri, di qualsiasi tipo e natura (comprese l'esecuzione del facere contenuto nella citata sentenza n. _____ ed eventuali azioni risarcitorie connesse), saranno di esclusiva competenza del compratore, con esonero del venditore (e suoi danti causa). Peraltro restano a carico del venditore gli oneri per spese legali del giudizio di cui alla detta sentenza n. _____omissis.....".

6° quesito:

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.

risposta al 6° quesito

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in ordine di data:

1. Nota di trascrizione di atto di compravendita del Notaio
Repertorio n. _____ del _____, registrata il
ai n.ri _____ reg. gen. e _____ reg. part.,

gravante sulla seguente unità immobiliare:

- Immobile uso negozio in comune di Milano, piazza Mentana 10, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 388, mapp. 117 sub. 27 graffata al mapp. 119 sub. 29 graffata al mapp. 367.

4 Nota di iscrizione di **ipoteca legale** di € 73.385.48, registrata il
ai n.ri reg. gen. e reg. part., a fronte di
un capitale di € 36.692,74,

a favore di:

- ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano (MI), via
dell'Innovazione 1/b, C.F. 09816500152,

contro:

gravante sulla seguente unità immobiliare:

- Immobile uso negozio in comune di Milano, piazza Mentana 10, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 388, mapp. 117 sub. 27 graffata al mapp. 119 sub. 29 graffata al mapp. 367.

5 Nota di trascrizione di **pignoramento**, registrata il
n.ri eg. gen. e eg. part.,

a favore di:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, via Vittorio
Veneto 119, C.F.: 09339391006

contro:

gravante sulla seguente unità immobiliare:

- Immobile uso negozio in comune di Milano, piazza Mentana 10, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 388, mapp. 117 sub. 27 graffata al mapp. 119 sub. 29 graffata al mapp. 367.

Gli oneri a carico della procedura ammontano in € 262,00 per la cancellazione di ciascun pignoramento, mentre per la cancellazione di ciascuna ipoteca si pagano: € 262,00 fino a € 33.600,00 oltre € 94,00, più lo 0,50% di imposta ipotecaria sulla somma per la quale era stata iscritta. Per ipoteche volontarie derivanti da ipoteche cooperative (D.p.r. 601/73) il costo è di € 35,00.

Per quanto concerne la parte del quesito che recita "vincoli ed oneri, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita" si fa riferimento a quanto riportato sull'atto di compravendita a favore del

contro

e recita:

.....omissis..... eventuali oneri, di qualsiasi tipo e natura (comprese l'esecuzione del facere contenuto nella citata sentenza n. ed eventuali azioni risarcitorie connesse), saranno di esclusiva competenza del compratore, con esonero del venditore (e suoi danti causa). Peraltro restano a carico del venditore gli oneri per spese legali del giudizio di cui alla detta sentenzaomissis.....".

7° quesito:

Verificare la regolarità edilizia ed 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

risposta al 7° quesito

7.1. Regolarità edilizia

7.1.1 Regolarità edilizia fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere costruito in forza di licenza per opere edilizie in atti ai n.ri 65767/14006 del 1953 (allegato h.1); nel 1954 è stata rilasciata dal Comune di Milano licenza per opere edilizie in atti ai n.ri 157184/33223 per la costruzione delle autorimesse sotterranee (allegato h.2).

In data 16 maggio 1967 viene rilasciata licenza di occupazione registrata agli atti ai n.ri 52234/8427 (allegato h.3).

①

20/11/67

In data 1 agosto 1986 agli atti al n. progressivo 0609495509 di protocollo è stata richiesta domanda di Condono in sanatoria (allegato h.4) dal "Condominio Piazza Mentana n. 8/10" con sede in Milano, piazza Mentana n. 8/10, codice fiscale: 80266280157, nella persona del sig.

in qualità di Amministratore pro-tempore dell'intero stabile.

7.1.2. Regolarità edilizia unità immobiliare

In data 24 ottobre 1977, il sig. _____ a nome degli inquilini degli stabili di via S. Orsola n. 5 e di piazza Mentana n. 8 e 10, presenta un esposto inerente la presunta irregolarità di parte dei lavori svolti dal ristorante _____ (oggi

_____) che consistevano nella parziale copertura del cortile (dove affacciano gli inquilini del condominio) e la chiusura di un prospetto di una finestra del bagno della portineria, avvenuta durante i lavori di ristrutturazione del ristorante.

In data 17 luglio 1986 a seguito di sopralluoghi eseguiti in data 5 ottobre 1984 e in data 16 maggio 1985, il Comune di Milano ordina la demolizione ovvero domanda di concessione in sanatoria per opere consistenti in:

1. copertura parziale in elementi trasparenti e chiusura perimetrale di una porzione di giardino retrostante il ristorante mediante serramenti in alluminio anodizzato della superficie di 8x9 metri;
2. copertura di un cavedio delle dimensioni di metri 4x5 inglobato anch'esso al ristorante.
3. A seguito dei suddetti lavori, una finestra in dotazione al wc della portineria dello stabile del civico 8 prospetta direttamente nella sala del ristorante. (allegato h.4)

In data 25 ottobre 1985 l. _____, in qualità di usufruttuaria dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione presentava al comune di Milano agli atti al n. progressivo 0195141700 "Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47". (allegato h.5)

Tali opere risultano realizzate così, come da dichiarazione allegata della _____ alla sanatoria (allegato h.7), nell'anno 1965 e riguardano le seguenti opere:

1) Copertura del cavedio di m. 3,55 x 3,20; (punto 1. sopra citato)

2) Copertura del giardino annesso al ristorante di m. 9,40 x 8,80 con relativa tettoia di m. 8,80 x 0,90 (punto 2. sopra citato).

In data 25 ottobre 1990 al n. 1475, a seguito di domanda di sanatoria presentata in data 26 ottobre 1985 agli atti al n. progressivo 0195141700 (ai sensi del legge n. 47 del 28 febbraio 1985) da parte della _____ in qualità di usufruttuaria dei locali ad uso ristorante siti in p.za Mentana 8/10 (proprietario: s' _____ il Comune di Milano rilascia alla stessa Concessione in Sanatoria sanando, quindi, le seguenti opere:

"Ampliamento del ristorante esistente al piano terra mediante copertura di un cavedio e formazione di piccolo corpo di fabbrica (mq. 82,72) in giardino".

In data ~~12~~ aprile 2008 al prot.n. 316211/2008 del Comune di Milano, è stata presentata domanda di permesso di costruire (ex art.33 L.Reg.12/2005) da parte della _____ "in adesione alla richiesta del compratore, relativamente al mantenimento di pareti mobili" così come descritto nell'atto di compravendita. (allegato e).

In merito al sopra citato punto 3, che recita "una finestra in dotazione al wc della portineria dello stabile del civico 8 prospetta direttamente nella sala del ristorante" il Giudice dott. _____, della Corte d'Appello di Milano con sentenza n. _____ a favore dell'attore Condominio di Piazza Mentana 8/10, contro il convenuto _____ condanna "....omissisa rimuovere la struttura in vetro e metallo costruita in appoggio al muro maestro condominiale per la parte sita in corrispondenza della finestra del locale bagno dell'appartamento condominiale adibito ad alloggio del custode del Condominio di piazza Mentana 8/10, in modo tale da consentire l'apertura e la funzione di aero-illuminazione della stessa finestra svolta al servizio dell'indicato locale".

Al fine della valutazione delle opere da realizzare per il ripristino delle condizioni di aero-illuminazione del locale bagno

della portineria è stato nominato C.T.U. in data 27 gennaio 2011 dal Giudice dott.ssa Valentina Boroni, l'architetto con studio in via Emilio Cornalia n. 19.

7.2. Regolarità urbanistica

A seguito di delibera n. 25 del 14 luglio 2010, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) verrà sostituito dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi dell'art. 13 L.R. 12/2005. Alla data della presente relazione tecnica, il Comune di Milano è in "regime di salvaguardia", cioè sono in vigore sia il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) che il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio); per quanto concerne la regolarità al P.G.T., l'immobile ricade in **zona R.4.6. destinazione funzionale R**; si allegano stralcio del P.G.T. vigente, legenda e stralcio N.T.A. del comune di Milano (allegato i.1); per quanto riguarda la regolarità al P.R.G., l'immobile si trova in **zona A** (Centro storico con nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale); si allegano stralcio del P.R.G. vigente, legenda e stralcio N.T.A. del comune di Milano (allegato i.4).

8° quesito

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 impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

risposta all'8° quesito

8.1 Certificazione energetica

In data 2 febbraio 2011 la Società Carbothermo S.p.A., in qualità di ditta installatrice dell'impianto termico del Condominio di piazza Mentana 8/10, ha inviato a mezzo e-mail l'attestato di certificazione energetica firmato in data 19/11/2008 dall'ing. Giulio Solero (allegato j).

8.2 Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti, relativa al Condominio di piazza Mentana 8/10, si allega l'asseverazione di conformità dell'impianto di climatizzazione invernale, ai sensi del D.M. 19 febbraio 2007 e D.M. 7 aprile 2008, firmata dall'ing. Marialuisa Solero, con studio professionale in piazza Grandi n. 5, Milano, a seguito della sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a servizio del Condominio di piazza Mentana 8/10 (allegato h7).

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti, relativa all'unità immobiliare oggetto della presente relazione l'atto di compravendita del Notaio

Repertorio n. _____ del _____
registrata il _____ i n.ri _____ reg. gen. e _____ reg. part.,
a favore di: I

(allegato e) cita: "Il venditore presta la garanzia (ax art.13 D.M. n.37 del 22.1.2008) in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, e consegna al compratore la documentazione prevista dal medesimo D.M."

9° quesito:

Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

risposta al 9° quesito

PREMESSA

Per la determinazione della consistenza di una struttura commerciale, si deve definire innanzitutto il parametro unitario di riferimento che il mercato immobiliare identifica come il metro quadrato commerciale, cioè al lordo delle murature.

La superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto, determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla

mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computati nella misura:

- del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 %;

d) della superficie dell'area scoperta, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura che va dal 10% al 20%.

Come già indicato nel terzo quesito nell'ampliamento del ristorante è stata inglobata la finestra dei servizi igienici della portineria, così da renderne impossibile l'aero-illuminazione naturale. Inoltre al fine di sigillare ed evitare ogni tipo di comunicazione tra il bagno della portineria e la sala ristorante è stata applicata una struttura in vetro e metallo (allegato f.14) in appoggio al muro maestro condominiale.

A seguito di detti lavori, il Giudice dott.

della Corte d'Appello di Milano con sentenza n. a favore dell'attore Condominio di Piazza Mentana 8/10, contro il convenuto condanna "a rimuovere la struttura in vetro e metallo costruita in appoggio al muro maestro condominiale per la parte sita in corrispondenza della finestra del locale bagno dell'appartamento condominiale adibito ad alloggio del custode del Condominio di piazza Mentana 8/10, in modo tale da consentire l'apertura e la funzione di aero-illuminazione della stessa finestra svolta al servizio dell'indicato locale".

Al fine della valutazione delle opere da realizzare per il ripristino delle condizioni di aero-illuminazione del locale bagno della portineria si considera la demolizione di parte dell'ampliamento come indicato nell'allegato k e conseguente ricostruzione di porzione di tamponamento esterno, opere di finitura interne ed esterne.

Tali opere interessano mq 8,60 di superficie per un volume pari a mc. 34,44. La valutazione del costo delle opere viene eseguita utilizzando il criterio di stima sintetica, riferita al più probabile costo di costruzione di un'opera, fondata sul confronto dell'opera da realizzare con opere simili già realizzate. Per il confronto si usano costi parametrici riferiti ad una unità di misura del prodotto edilizio (euro/mc) considerato vuoto per pieno.

9.1 Valutazione delle opere da realizzare

Superficie del negozio interessata dalle opere	mq	8,60
Volume complessivo	mc	34,44
Costo parametrico vuoto per pieno delle opere da realizzarsi	€/mc	450,00
Totale costo delle opere	€	15'480,00

Il totale del costo presunto delle opere da realizzare per il ripristino delle condizioni di aero-illuminazione del locale bagno della portineria pari ad euro 15'480,00 sono da portare in diminuzione al valore dell'immobile.

9.2 Consistenza del bene

Ai fini del calcolo della consistenza del bene si precisa:

- che la superficie attuale del negozio è pari a mq 225,00
- al fine del ripristino dei rapporti aero-illuminanti del locale bagno della portineria occorre portare in diminuzione alla superficie commerciale del bene mq 8,60

La consistenza del bene è:

Destinazione	mq	%	tot
Negozi	216,40	100%	216,40
Cantine	31,40	25%	7,85
Parti comuni	224,25	5%	11,21
Tot. sup. commerciale			235,46

9.2 Valutazione immobili in Milano

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto:

dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione complessivo; fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona; espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati sul Borsino Immobiliare 37° secondo semestre 2010, edizione, edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM,;

il sottoscritto stima che:

- il più probabile valore di mercato per l' immobile oggetto della seguente relazione, sia di Euro 5.400,00 al metro quadro;

QUINDI:

Negoziio			
mq (sup. comm.)	235,46	€ 5.400,00 =	€ 1.271.484,00
Totale valore immobili liberi			€ 1.271.484,00
Totale valore immobili occupati (-30%)		=	€ 992.629,40

Allegati

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- a) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate/PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- b) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- c) descrizione del bene con indicazione catastale e coerenze su foglio separato;
- d) Regolarità catastale;
- e) Copia Atto di provenienza;
- f) Fotografie esterne ed interne;
- g) Pendenze/Sentenza Corte di Appello di Milano;
- h) Regolarità edilizia;
- i) Regolarità urbanistica;
- j) Certificazione energetica Condominio p.za Mentana 8/10;
- k) Area da scomputare ai fini del calcolo della sup. commerciale.

k) Area da scomputare ai fini del calcolo della sup. commerciale.

Ho provveduto a depositare in cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne una copia ai creditori intervenuti e

Si allega in calce alla seguente perizia: l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Con osservanza.

Milano, 25 marzo 2011

Il C.T.U.

Arch. Luca Baio

