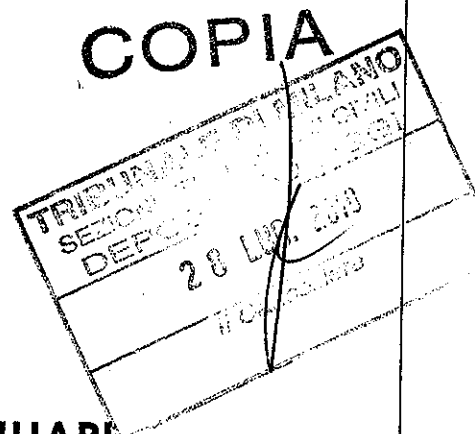


Dott. Architetto Vincenza Nardone
Via della Spiga, 32 - 20121 Milano
Albo Architetti Prov. Mi: n. 6814
Albo C.T. del Giudice Trib.Mi: n.8763
Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano
Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano
Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18
portatile: (333) 26.39.221
e-mail: vincenza.nardone@cofi.com

R.G.E. 2528/08



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Causa Promossa da:

Contro:

G.E.: Dott.ssa MARIA GRAZIA FEDERICI

* * * * *

BENI PIGNORATI:

Comune di MILANO: Via F. Cavezzali n. 11:

Appartamento al secondo piano di un locale più servizio igienico, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Foglio 201 - Mapp. 193 - Sub. 60 - Via F. Cavezzali n. 11, piano secondo, Zona Censuaria 3, Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 9, Consistenza vani 1,5, Rendita Euro 259,52.=.

(PIENA PROPRIETA' 1/1).

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Con ordinanza del 21 aprile 2010 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Grazia Federici ha nominato la sottoscritta Dott. Arch. Vincenza Nardone, con studio in Via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da BANCA REGIONALE



EUROPEA S.P.A. contro

In data 22 giugno 2010, innanzi all'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Grazia Federici, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 20 dicembre 2010 alle ore 11.30, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Grazia Federici concedeva alla sottoscritta il termine del giorno 6 novembre 2010 per il deposito della relazione (45 giorni prima dell'udienza), con il seguente quesito:

“””**PROVEDA** 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 al/i debitore/i;

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

- 1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto 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'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero 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 attuativo 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 22/1/2008 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;

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.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto si rassegna la seguente relazione.

* * * * *

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

ed OSSERVAZIONI

In risposta al 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 al/i debitore/i, si segnala che la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo si ritiene completa.

Al fascicolo è allegato il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto in data 14 maggio 2009 dal Dott. / _____ zi, Notaio in Cologno Monzese, relativo a tutto il ventennio anteriore al 24 dicembre 2008, data di trascrizione del pignoramento, aggiornato al 23 aprile 2009.

Dalle ulteriori ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di **MILANO 1** dal sottoscritto esperto in data 27 luglio 2010 e visure catastali effettuate in data 6 e 7 maggio 2010, a copertura del periodo successivo a tali date, non sono emersi ulteriori elementi di rilievo.

* * * * *

OSSERVAZIONI

Si fa osservare che il debitore è in realtà è il _____, che aveva originariamente contratto il mutuo ipotecario con atto in data 8 maggio 2002 Rep. 147.857/22.221, a rogito _____

In data **27 novembre 2003** l'immobile è stato acquistato dalla _____
- con delega al pagamento del residuo del suddetto mutuo
- e pertanto il pignoramento è stata trascritto solo nei confronti di quest'ultima.

Si fa osservare infine che nella Sezione D - della Nota di trascrizione del pignoramento in esame è evidenziata la presenza di un pignoramento trascritto in precedenza, riportante gli stessi estremi del pignoramento in oggetto.

Trattasi di un evidente **mero errore materiale del Conservatore.**

* * * * *

Non essendo stata allegata agli atti la copia dei titoli di provenienza dei beni al debitore, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia semplice che si allega alla presente relazione peritale (ved. allegato "J1") - pag. 35 e segg.).

* * * * *

AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al 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 di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile." si allega (ved. allegato "d" - pagg. 24 e segg.) copia dell'avviso dell'avvio delle operazioni peritali inviato in data 5.7.2010 e gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate a:

- Sig. Bortot Vittorio, in qualità di legale rappresentante della società
debitrice esecutata;

il, procuratore legale del creditore procedente.

(N.B. Gli originali degli avvisi di ricevimento delle suddette raccomandate sono allegati al fascicolo R.G.E. 2513/08).

* * * * *

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.

In relazione al quesito n. 2): "Provveda 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;" si espone di seguito quanto richiesto.

* * * * *

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Comune di MILANO: Via F. Cavezzali n. 11:

Appartamento al secondo piano di un locale più servizio igienico, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Foglio 201 - Mapp. 193 - Sub. 60 - Via F. Cavezzali n. 11, piano secondo, Zona Censuaria 3, Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 9, Consistenza vani 1,5, Rendita Euro 259,52.=.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile al mappale 193 su due lati, enti comuni, altra unità immobiliare.

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO :

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 24 dicembre 2008 ai nn. 92201/63875, a favore di _____ con sede in Cuneo - _____ - contro _____ con sede in Milano - _____ - per l'importo di Euro 101.329,74.= oltre a successivi Interessi e spese.

IL PIGNORAMENTO COLPISCE LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEI SUDETTI BENI.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

I beni pignorati, come più sopra identificati, sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a rogiti _____ stato in Milano, in data 27 novembre 2003, repertorio n. 154.373/25.357, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 6 - in data 12 dicembre 2003 al n. 2249 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di MILANO 1 in data 15 dicembre 2003 ai nn. 98.348/63.241 (ved. allegato "J") - pagg. 35 e segg.).

* * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI

In risposta al **"quesito n. 3)**: Provveda a fornire una sommaria descrizione del/bene/i" si riporta di seguito quanto richiesto.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in **Via F. Cavezzali n. 11**. Situata a Nord-Est di Milano, nel quartiere Turro del capoluogo lombardo, si posizione negli immediati pressi di Via Padova e del Parco della Martesana.

Le fermate metropolitane più prossime sono quelle di Turro (Linea 1 Rossa) e Cimiano (Linea 2-Verde), posizionate rispettivamente a 800 metri e ad un chilometro circa di percorso pedonale dall'edificio di Via F. Cavezzali n. 11.

Per quanto riguarda il servizio di trasporto pubblico, Via F. Cavezzali risulta comodamente servita dalla linea di trasporto pubblico urbano n. 56 che transita su Via Padova e collega il quartiere con Piazzale Loreto e le rispettive fermate metropolitane di Loreto (Linea 1 Rossa e Linea 2 Verde), e dalla linea n. 86 che transita in Via S. d'Ancona e raggiunge Viale Stelvio, transitando in corrispondenza o nelle immediate vicinanze delle fermate metropolitane di Turro (Linea 1 Rossa), Gorla (Linea 1 Rossa), Precotto (Linea 1 Rossa) e Zara (Linea 3 Gialla).

Tattasi di una zona prettamente residenziale nonché ricca dei più svariati esercizi commerciali rispondenti alle quotidiane necessità del cittadino.

Via F. Cavezzali collega Via Padova con Piazza D. Sesia.

Lo stabile di Via F. Cavezzali n. 11 è stato edificato negli anni '60 del secolo scorso e si sviluppa per n. 10 piani fuori terra (oltre 30 metri di altezza dal suolo), oltre ad un piano seminterrato ove hanno sede un centro fitness ed uno centro per il gioco con le bocce (bowling).

Tattasi originariamente di una lottizzazione che prevedeva la realizzazione di n. 4 fabbricati ad uso abitazione di 9 piani f.t. - di cui il nostro "tipo case albergo" - oltre ad un fabbricato residenziale di n. 5 piani fuori terra e ad altri fabbricati destinati ad uffici, negozi, magazzini ed un interrato destinato al gioco delle bocce (ved. **allegati "m"** a pag.

76 e segg.).

Il palazzo in esame è stato probabilmente fin dalla sua costruzione e comunque dall'anno 1987 fino al 4 marzo del 2002 di proprietà dell'

Successivamente si sono avvicendati una moltitudine di passaggi di proprietà con la trasformazione, nell'aprile 2002, dell'intero palazzo e spazi esterni in condominio.

Trattasi di **edificio realizzato con sistema costruttivo tradizionale** con struttura portante "a telaio" – travi e pilastri in calcestruzzo armato – con elementi bidimensionali – solai e coperture – in latero-cemento con utilizzo di elementi modulari in calcestruzzo armato prefabbricato (parapetti dei balconi, davanzali e porzioni opache sotto le finestre).

La facciata è tinteggiata in intonaco civile per esterni in n. 2 colori differenti.

La proprietà è delimitata da un muretto intonacato alto circa cm. 50 con soprastante recinzione in profilati di metallo di colore grigio, con cancelli pedonale e carrajo lastricati.

La zona destinata all'accesso pedonale è piantumata con siepi e vegetazione arborea ed arbustiva autoctona di vario tipo ed è dotata di impianto di illuminazione crepuscolare.

Il primo piano abitativo è posto a livello rialzato e si accede mediante una rampa di scale esterna con pedate in lastre monolitiche di Serizzo grezzo, dotata di parapetto e corrimano in tubolare metallico verniciato a pennello in colore grigio.

La pavimentazione degli spazi esterni – posti auto privati e spazi di manovra - è prevalentemente realizzata in elementi prefabbricati in calcestruzzo di colore grigio rosato.

Il portone di accesso comune, inserito in un serramento di chiusura vetrato, è realizzato in legno. Lo zerbino esterno è in PVC e di colore bordeaux, quello interno in tessuto e colore scuro. Varcato l'ingresso all'edificio, si accede all'atrio comune, ove originariamente era stato ricavato uno spazio attrezzato per la portineria, attualmente visibilmente inutilizzato.

Le pareti sono intonacate a civile per interni e tinteggiate bicolore, beige nella fascia inferiore e bianca per quanto riguarda la fascia superiore ed il plafone. Le pareti presentano ampie zone in cui la pellicola delle verniciature precedenti si è distaccata. Il top del muretto che delimitava la zona portineria è realizzato in legno, così come lo zoccolino battiscopa.

Superato l'atrio comune si accede al vano di sbarco degli ascensori.

Sono presenti **n. 3 ascensori principali** oltre ad uno di servizio posto all'interno di uno dei due vani scala. Si segnala che al momento dei sopralluoghi nessuno degli ascensori risultava funzionante (ad uno dei tre erano state rimosse le ante interne di chiusura).

Ai n. 2 lati dell'area ascensori sono posti gli accessi ai n. 2 vani scala "A" e "B".

La scala B - posta sulla destra entrando al piano rialzato - al momento dei sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta C.T.U. non risultava utilizzabile per la presenza di materiale di sgombero - prevalentemente vecchi arredi - depositato quasi ad ogni piano.

Tutti gli ascensori sono realizzati con apertura manuale sia esterna che interna.

La pavimentazione dell'atrio e del vano di sbarco è realizzata in granito Ghiandone Assuan Rosso.

Il disimpegno che conduce al vano scala è pavimentato con piastrelle di clinker di colore bordeaux aventi le dimensioni di 7,5x15 centimetri.

Alzate e pedate sono invece realizzate in marmo Botticino.

Il parapetto è realizzato in profilati metallici, tinteggiati in colore grigio.

Nel disimpegno del vano scala è anche presente un piccolo lavandino.

Frontalmente all'ingresso, superato il vano di sbarco, si accede al disimpegno ove hanno accesso le unità immobiliari situate al piano rialzato. La pavimentazione di tale disimpegno è realizzata in marmette di granito grigio rosato di taglio esagonale.

Ai piani superiori, a partire dal centrale vano di sbarco si accede ai n. 3 corridoi di disimpegno ove hanno accesso le varie unità immobiliari - mediamente in n. 22 per piano.

L'altezza netta di tali disimpegni, controsoffittati in doghe di lamiera metallica

forata per il passaggio degli impianti, è di circa 2,55 metri.

In fondo ad ogni disimpegno si accede ad un balconcino con parapetto in calcestruzzo armato e pavimentazione in piastrelle di clinker bordeaux di dimensioni di 7,5x15 centimetri.

La pavimentazione del vano di sbarco e dei disimpegni comuni è realizzata in marmette di granito grigio rosato di taglio esagonale.

Nel complesso lo stato di manutenzione degli spazi condominiali esterni è buona mentre per quelli interni è discreta.

Si segnala in modo particolare l'inutilizzabilità della scala "B", con la conseguente mancanza delle minime condizioni di sicurezza in caso di incendio, e l'inutilizzabilità degli ascensori presenti, disagio enorme in un edificio con un notevole sviluppo verticale.

Anche il vano scala "A" - l'unico al momento praticabile - dotato di illuminazione con accensione a sensore, nelle porzioni dei pianerottoli in cui non avviene il passaggio, è utilizzato a deposito di masserizie varie di sgombero, in quasi tutti i piani, con generazione di estremo pericolo in caso di incendio, soprattutto per gli abitanti dei piani più alti.

All'interno del suddetto vano scala si è inoltre rilevata la mancanza dei tubi avvolgibili degli idranti e mancato funzionamento delle luci di emergenza.

Le porte di sicurezza, presenti nella scala "B", sono probabilmente obsolete.

* * * * *

I portoncini di accesso alle varie unità immobiliari sono, ai **piani primo, secondo e terzo**, di tipo blindato e dotati di spioncino.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al **piano secondo** ed è costituita da un soggiorno-letto con angolo cottura, un bagno e un disimpegno.

Il soggiorno presenta una pavimentazione con piastrelle in tonalità chiara ed aventi dimensioni di 33x33 centimetri.

Le pareti sono tinteggiate in tonalità bianca.

Il bagno, dotato di lavandino, vaso e bidet in ceramica bianca, e di un box doccia, presenta una pavimentazione in tonalità chiara. Le pareti sono rivestite con

piastrelle in tonalità chiara aventi dimensioni di 33x20 centimetri.

Il bagno, privo di finestre, è dotato di impianto di aspirazione forzata.

Il serramento esterno è in alluminio naturale con apertura a scorrimento verticale ed è dotato di tapparelle in PVC di colore beige chiaro. Non è dotato di vetro-camera.

La porta del bagno è in legno tamburato impiallacciato in essenza tipo Noce con maniglia in alluminio rifinito in ottone lucido. La porta tra disimpegno e soggiorno risulta invece mancante, pur essendo presente il telaio.

L'altezza netta interna della zona abitativa è di circa ml. 2,90 mentre il disimpegno ed il bagno sono controsoffittati a circa ml. 2,35 con doghe in lamiera metallica forata verniciato.

L'unità immobiliare, in fase di sopralluogo, era oggetto di opere di manutenzione ordinaria (sostituzione apparecchi igienici, delle porte, dei rivestimenti a parete ed a pavimento, predisposizione attacchi per scaldabagno elettrico e per ventilconvettore, predisposizione cablaggio, etc.) **realizzate con materiali di tipo economico.**

Si segnala che le utenze originariamente di tipo centralizzato (riscaldamento, acqua calda, condizionamento, aspirazione forzata, etc.) sono momentaneamente sospese per mancanza di fondi condominiali.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto sono buone pur essendo ancora in corso, in fase di sopralluogo e come già riferito, alcune opere di manutenzione ordinaria quasi ultimate.

* * * * *

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento: mq. 14,79 al 100% = mq. 14,79

totale = mq. 14,79

cui va aggiunta una quota degli spazi comuni pari al 5% **che porta a considerare la superficie commerciale dell'immobile in questione pari a mq. 15,53.=, che si arrotonda a mq. 15,50.=.**

* * * * *

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al **quesito n. 4:** "Provveda 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**" si segnala che in occasione del sopralluogo, nella data ed ora stabilite per l'inizio delle operazioni peritali, **giovedì 8 luglio 2010 alle ore 9.00,** era presente anche il Dott. Vittorio Bortot, in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE FINANZIARIA MILANESE S.R.L., il quale ha consentito al sottoscritto Esperto l'accesso e l'effettuazione delle riprese fotografiche, oltre alle altre unità oggetto di altre procedure esecutive, anche dell'unità immobiliare in oggetto.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto - **era visibilmente inutilizzata.**

Si precisa che **tutti gli immobili** di proprietà della soci

ubicati nel palazzo di Via Cavezzali, 11 - e quindi anche quello in discorso - **sono gravati da un contratto di locazione libero** a rogito Notaio

data 30 novembre 2006, Rep. 5518, Racc. 3776 registrato a Milano 6 – Atti Privati – il 15 dicembre 2006 al N. 6605 Serie 2 oppure Serie 1T e quindi in data anteriore al pignoramento (ved. allegato "m1") a pag. 63 e segg.) a favore della socie

Il cui il

Amministratore Unico.

Tale contratto ha validità decennale e cioè fino al 30 novembre 2016 ed è disdettabile mediante comunicazione da inviare tramite raccomandata r.r. entro tre mesi prima della scadenza.

Si precisa tuttavia che il suddetto contratto di locazione non risulta trascritto presso la competente Conservatoria del RR. II.

durante le operazioni peritali ha altresì dichiarato (ved. allegato "q" a pag. 137 e segg.) che la società sublocato gli appartamenti di cui sopra alla società di cui pure è Amministratore Unico, senza un regolare contratto, e che quest'ultima, a sua volta, ha sublocato i suddetti appartamenti secondo gli importi esposti nell'allegato "m2" a pag. 71.

L'appartamento in oggetto è quindi da considerarsi occupato fatto salvo parere dell'III.ma S.V. in merito alla mancata trascrizione del summenzionato contratto di locazione

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito n. 5: "Provveda 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),** eccettuato quanto riportato nell'atto di provenienza dei beni (ved. allegato "J1" - pag. 35 e segg.) e nel Regolamento di Condominio (ved. allegato "o" - pag. 108 e segg.), dei quali si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da riferire.

In particolare, per ciò che concerne le convenzioni e/o servitù richiamate nel titolo di provenienza (pag. 42 degli allegati) si segnala che:

1) non è stata reperita presso il competente Ufficio dell' Agenzia delle Entrate la cessione in uso gratuito all' della cabina elettrica, posta al piano seminterrato, regolata da scrittura privata registrata in data 19 giugno 1962 al n. 121.364 - Ufficio Atti Privati (ved. allegato "L2)" a pag. 60).

2) si allega copia della **convenzione di servitù** intercorsa tra la società " (ved. **allegato "L1)"** a pag. 45 e segg.);

3) Le **n. 2 costituzioni di servitù** richiamate nel suddetto atto di provenienza e non allegate, disciplinano rispettivamente la permuta di aree tra i lottizzanti per la costituzione di Via Cavezzali, il Rep. 59.350, e, tra l'altro, le servitù reciproche tra i palazzi H-H1-M-N-T- del Condominio Turro II, il Rep. 53.456. Quello di Via Cavezzali, 11 - in esame - è il palazzo O e quindi è escluso. In tale ultimo atto, l'implementazione anche del fabbricato in esame, palazzo "O", nel suddetto condominio, sarebbe avvenuta solo dopo la ratifica della convenzione urbanistica con il Comune, mai attuata.

* * * * *

Si evidenzia che, per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali, dal contenuto del ricorso per intervento depositato dal "Condominio Cavezzali, 11" a carico delle circa n. 50 unità immobiliari di proprietà della società

, **si evince che alla data del 27.3.2009 vi sono**

pagamenti arretrati per complessivi euro 296.372,32 da ripartirsi in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari (ved. **Tabella Millesimale allegata a pag. 121 e segg.**).

* * * * *

In risposta al quesito n. 6: "Provveda 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, si espone quanto segue.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.ma G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'allegato "a", che fa stato fino alla data del 26 luglio 2010, una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione:

- Cancellazione ipoteca volontaria in data 17 maggio 2002 ai nn. 32554/6643, a favore di - contro

1819S - a garanzia di mutuo con atto in data 8 maggio 2002 Rep. 147.857/22.221, a rogito Dott. > i, per il complessivo importo di Euro 172.000,00.=, di cui Euro 86.000,00.= per capitale in 30 anni:

- Imposta ipotecaria= esente;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= esente;

Totale euro 35,00.=

- Cancellazione trascrizione pignoramento in data 24 dicembre 2008 ai nn. 92201/63875, a favore

con sede in Cuneo - C.F.

con sede in Milano - C.F.

per l'importo di Euro 101.329,74.= oltre a successivi interessi e spese:

- Imposta ipotecaria= euro 168,00;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= euro 59,00;

Totale euro 262,00.=

Complessivamente i costi per la cancellazione delle n. 2 formalità esistenti ammontano ad euro 297,00.= ai quali si devono aggiungere l'onorario per il professionista, pari a circa euro 300,00 a formalità, cioè euro 600,00.= oltre I.V.A. ed accessori di legge per un totale di circa euro 897,00.= oltre I.V.A. e accessori di legge.

* * * * *

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In risposta al quesito n. 7): "Provveda 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'articolo 46 del D.Lvo 378/01: Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, si espone quanto segue.

La costruzione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in base alla Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 8 agosto 1961 n. 2.731 atti 94090/2783/1961 e licenza di variante rilasciata in data 22 luglio 1964 n. 1.915 atti 75062/1836/1964 (ved. allegati "n2)" ed "n3) a pag. 93 e segg.).

Come già precedentemente accennato, i suddetti titoli abilitativi sono stati emessi **in attuazione di una convenzione urbanistica tra il COMUNE DI MILANO e vari lottizzanti - ATTI MUNICIPALI NN. 101895/2543/P.R. 1961; la suddetta convenzione non è però mai stata**

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
 VERBALE
 5

ratificata (ved. **allegato "n1"**) a pag. 72 e segg.).

Solo per alcune unità immobiliari site ai piani rialzato, ottavo e nono (e quindi non quella oggetto della presente procedura) (ved. **allegati "n4)" ed "n5)** a pag. 98 e segg.) in data 17 settembre 2009 è stata rilasciata dal Comune di Milano – **Concessione in sanatoria per opere edilizie** n. 17956 del 27/08/03, Atti n. 216218.400/1986, per "cambio d'uso da abitazione ad ufficio di unità imm.re posta al piano rialzato (s.u. 21,33 mq.); trasformazione di locali s.p.p. posti al nono piano in locali ad uso residenziale costituenti ampliamento di mq. 38,07 - mq. 24,09- mq. 22,07 - mq. 23,15 - mq. 24,76 di unità imm.ri poste all'ottavo piano" con contestuale emissione di **certificazione di abitabilità – agibilità n. 17956 del 27/08/03 per concessioni in sanatoria.**

Per le rimanenti unità immobiliari, e quindi anche quella in discorso, non è stata reperita la dichiarazione di abitabilità.

* * * * *

Si segnala inoltre che, mentre dal punto edilizio ed urbanistico, trattandosi di costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967, non si ha nulla da segnalare, dal punto di vista della normativa antincendi, si evidenzia che, da informazioni acquisite in data 26 luglio u.s. presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano è emerso che il palazzo in esame non è mai stato dotato né di Nulla Osta Provvisorio, ai sensi della legge 7 dicembre 1984 n. 818, né tantomeno di Certificato di Prevenzione Incendi.

In data 20 ottobre 1986 fu a suo tempo richiesto il rilascio di N.O.P. ma lo stesso non fu mai rilasciato (ved. **allegato "n.7)"** a pag. 107).

Risulta infine che in data 3 maggio u.s. personale tecnico del suddetto Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha rilevato in loco che "l'edificio in oggetto presenta evidenti condizioni di pericolosità dal punto di vista antincendio".

* * * * *

Nell'anno 2003 sono stati realizzati ed attribuiti posti auto privati nell'area esterna dell'edificio, individuata con lo stesso mappale n. 193 (ved. **allegato "n.6)"** a pag.106).

* * * * *

Dal punto di vista catastale si segnala che lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo è conforme alla planimetria catastale dell'immobile in oggetto (ved. allegato "g") a pag. 30) rilasciata in data 7.5.2010 dall'Agenzia del Territorio e presentata in data 29.5.1989 n. 56987.

La scrivente si fa rilevare infine che, stante la situazione di degrado e di momentanea impossibilità di utilizzo degli ascensori, di un vano scala, dei servizi impiantistici generali e, non ultimo, la mancanza di un servizio di portineria, la Categoria e la Classe catastale assegnata all'unità immobiliare in oggetto, rispettivamente A/2 e 9, sarebbero probabilmente da declassare a Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) e Classe 5, con notevole abbattimento della rendita catastale, previo attento confronto con il personale dell'Ufficio Tecnico del Catasto.

* * * * *

CERTIFICATI

In risposta al quesito n. 8): "Provveda 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 attuativo 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 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente", si segnala non è stata reperita alcuna documentazione in merito.

* * * * *

In materia di contenimento del consumo energetico degli edifici si segnala, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/8745 del 22.12.2008 art. 9.4 e

della Legge n. 10 della Regione Lombardia del 29.6.2009 **la mancanza della certificazione energetica.**

Pertanto, trattandosi di pignoramento trascritto in data successiva al 1° gennaio 2008, in caso di vendita all'asta dell'immobile in oggetto **occorre allegare al decreto di trasferimento del bene l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)** in originale o in copia certificata conforme dal comune o da altro pubblico ufficiale a ciò abilitato, riportando nell'atto stesso il numero di protocollo, il nome ed il numero di iscrizione all'elenco dei certificatori della Regione Lombardia del tecnico che l'ha redatto nonché la data ed il numero di protocollo del deposito presso il Comune di competenza.

Andrebbe anche riportata l'attestazione che nessuna variazione relativa alla prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto è intervenuta successivamente alla data di tale certificazione, posto che detto certificato ha validità decennale.

* * * * *

STIMA DEGLI IMMOBILI

In risposta al quesito n. 9): "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota." Si espone quanto di seguito descritto.

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini prezzi proposti dagli operatori - istituzionali e non - del mercato immobiliare nonché sui siti delle aste giudiziarie di competenza dei rispettivi Tribunali.

I valori sono riferiti ai reali prezzi di compravendita, opportunamente valutati e corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.

Attualmente i prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona **Padova - Palmanova** sono attestati intorno ai 2.800/3.200 €/mq. con riferimento alla **banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI.**

Gli appartamenti recenti entro i 40 anni sono attestati intorno ai 2.200/2.450 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati intorno ai 1.750/2.050 €/mq.

I prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona **Udine** sono attestati intorno agli euro 3.100/3.800 al mq.

Gli appartamenti recenti entro i 40 anni sono attestati intorno ai 2.000/2.700 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati intorno ai 1.850/2.500 €/mq.

I prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona **Teodosio - Vallazze** sono attestati intorno agli euro 3.200/4.000 al mq.

Gli appartamenti recenti entro i 40 anni sono attestati intorno ai 2.400/3.000 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati intorno ai 2.200/2.500 €/mq.

I prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona **Turro - Precotto** sono attestati intorno agli euro 2.800/3.500 al mq.

Gli appartamenti recenti entro i 40 anni sono attestati intorno ai 2.150/2.500 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati intorno ai 1.800/2.200 €/mq.

I prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona **Brianza - Pasteur** sono attestati intorno agli euro 3.000/3.450 al mq.

Gli appartamenti recenti entro i 40 anni sono attestati intorno ai 2.550/2.850 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati intorno ai 2.200/2.400 €/mq.

La banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia del Territorio, per la zona periferica **Loreto - Turro - Padova**, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.700 e gli euro 2.000 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.100 e gli euro 2.700 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.800 e gli euro 3.500.

Per la zona periferica **P.Lambro - Feltre - Udine**, per le abitazioni civili in uno stato di

conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.850 e gli euro 2.050 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.100 e gli euro 2.550 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.600 e gli euro 3.500.

Per la zona periferica **Monza - Precotto - Gorla**, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.650 e gli euro 2.000 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.950 e gli euro 2.300 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.450 e gli euro 3.300.

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare un valore commerciale pari a **2.600,00 euro/mq.**, il che porta a considerare il seguente come **il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

mq. 15,50 x Euro 2.600,00/mq. = Euro 40.300,00.=

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe **il valore ad Euro 28.210,00.=**.

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

Si fa presente che all'atto di vendita non occorre allegare il certificato di Destinazione Urbanistica.

La sottoscritta dichiara di aver depositato in Cancelleria, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (CD) e rimane a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

La presente relazione si compone di n. 25 pagine oltre ad allegati di vario formato

per n. 148 frontespizi, per complessive n. 173 facciate.

Si provvede, contestualmente al deposito del presente relazione, alla restituzione della documentazione ipocatastale ritirata in occasione del giuramento.

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

Con osservanza.

Milano, 28 luglio 2010

L'Esperto nominato

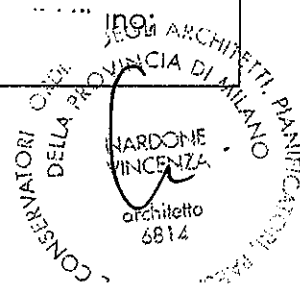
Dott. Arch. Vincenza Nardone



Allegati:

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie.**
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.**
- c) **Fotografie interne ed esterne dei beni (per complessivi n. 41 fotogrammi).**
- d) **Avvisi di ricevimento delle raccomandate e copia dell'avviso di avvio delle operazioni peritali inviati in data 5 luglio 2010.**
- e) **Inquadramento territoriale fotografico.**
- f) **Estratto mappa catastale.**
- g) **Planimetria catastale rilasciata in data 7.5.2010.**
- h) **Ubicazione dell'immobile nella palazzina.**
- i) **Visura storica catastale rilasciata in data 6.5.2010.**
- j) **Titolo di provenienza dei beni.**
- l) **Formalità citate nell'atto di provenienza:**
 - L1) **Copia conforme della convenzione di servitù intercorsa tra la società**

atto in data 15 maggio 1963 n. 55.164/3.081 di rep. Nc



L2) Riferimenti in data 13/7/2010 - **Agenzia delle Entrate** - Uffici di Milano 2 e Milano 3 - **in merito al non reperimento della scrittura privata** registrata in data 19 giugno 1962 al n. 121.364 all'Ufficio Atti Privati di Milano, **relativa alla cessione** in uso gratuito alla " .A." e suoi aventi causa di un locale ubicato al piano seminterrato da destinarsi a **cabina per la trasformazione e distribuzione di energia elettrica;**

m) AFFITTI:

m1) Contratto di locazione libero a rogito Dott.ssa Orsola Forino, Notaio in Milano, in data 30 novembre 2006, repertorio n. 5518/3776, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 6 - in data 15 dicembre 2006 al n. 6605 serie Z;

m2) Schema condizioni affitto.

n) Accertamenti sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene e di prevenzione incendi:

n1) Convenzione urbanistica - COMUNE DI MILANO - ATTI MUNICIPALI NN. 101895/2543/P.R. 1961;

n2) Licenza per opere edilizie n. 2731 del 8 agosto 1961, Atti n. 94090/2783/1961, rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano alla Soc.r.l.

1 in persona dell'Amm.re geom.

n3) Licenza per opere edilizie n. 1915 del 22 luglio 1964, Atti n. 75062/1836/1964; rilasciate dal dal Sindaco del Comune di Milano alla S

n4) Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 17956 del 27/08/03, Atti n. 216218.400/1986, rilasciata dal Direttore di progetto del Comune di Milano a I.N.P.D.A.I. con sede in Viale delle Province 196 in Roma, ritirata in data 16 settembre 2009;

n5) Certificazione di abitabilità - agibilità n. 17956 del 27/08/03 per concessioni in

sanatoria, rilasciata dal Direttore del Settore - Progetto Stralcio Edilizia Privata del Comune di Milano a I.N.P.D.A.I. con sede in Viale delle Province 196 in Roma.

- n6) Stampa pratiche edilizie online: **creazione parcheggi a raso**;
- n7) **Richiesta Nulla Osta Provvisorio** n. 25377 del 20 ottobre 1986.
- o) **Regolamento di Condominio.**
- p) **Tabella millesimale.**
- q) **Verbale delle operazioni peritali.**
- r) **Attestazione di invio elaborato peritale.**
- s) **Copia su supporto informatico - C.D.**

* * * * *

