

**Tribunale di Milano**

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E.:** 3107/2009 + 265/10

**G.E.:** Dott.sa Susanna Terni

**Condominio di Via IV Novembre n° 45, Corsico**

contro

+

**Unicredit Family Financing Bank s.p.a.**

contro

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

\*\*\*\*\*

**Bene immobile pignorato**

Unità immobiliare ad uso abitazione + cantina sita in Corsico –Milano-

Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

# **Tribunale di Milano**

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E.:** 3107/2009 + 265/10

**G.E.:** Dott.sa Susanna Terni

**Condominio di Via IV Novembre n° 45, Corsico**

contro

+

**Unicredit Family Financing Bank s.p.a.**

contro

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

\*\*\*\*\*

## **Bene immobile pignorato**

Unità immobiliare ad uso abitazione + cantina sita in Corsico –Milano-

Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

\*\*\*\*\*

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 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n° 7828, premesso che:

- in data 22 giugno 2010 è stata nominata C.T.U. dal Giudice Dott.sa Susanna Terni nella procedura esecutiva in oggetto il quale ha fissato la data del 28 ottobre 2010 per il giuramento dell'esperto. In stessa data il Giudice ha fissato la data del 21 febbraio 2011 per l'audizione del Debitore e delle Parti Creditrici;
- in data 28 ottobre 2010 ha prestato il giuramento di rito innanzi al Giudice Dott.sa Susanna Terni la quale le ha sottoposto il seguente 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;*

***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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

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

*a ) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 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.*

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.*

***Alleggi*** *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 dell/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, un copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).*

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

***Alleggi*** *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 4 novembre 2010 ha richiesto ed ottenuto dall’Agenzia del Territorio – Polo Catastale Comunale di Milano visura attuale dell’unità immobiliare, copia della planimetria dell’unità immobiliare pignorata ed estratto di mappa catastale;
- in data 27 novembre 2010 ha inviato raccomandata a/r ai debitori fissando il giorno 13 dicembre 2010 ore 12.30 per il sopralluogo all’unità immobiliare pignorata;
- in data 13 dicembre 2010 ha eseguito regolare sopralluogo dell’unità immobiliare pignorata;
- in data 14 dicembre 2010 ha richiesto copia del titolo di provenienza del bene in oggetto al Notaio Dott.sa Simona Guerra che in data 17 dicembre ne ha inviato copia via mail al C.T.U.;
- in data 15 dicembre 2010 ha eseguito visura presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico del debitore esecutato;
- in data 28 dicembre 2010 ha eseguito 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;
- in data 27 dicembre 2010 ha richiesto al Comune di Corsico visura degli Atti di fabbrica ed eventuali richieste autorizzative per modifiche interne e/o condoni edilizi. In data 10 gennaio 2011 il C.T.U. ha eseguito visura degli Atti richiesti presso l’Ufficio Tecnico comunale di Corsico.

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 dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare il C.T.U. ne ha richiesto copia in data 14 dicembre 2010 ha richiesto copia del titolo di provenienza del bene in oggetto al Notaio Dott.sa Simona Guerra che ne ha inviato copia al C.T.U. in data 17 dicembre 2010 via e mail.

Si allega alla relazione copia dell'Atto di provenienza del bene a firma Notaio Dott.sa Simona Guerra, Notaio in Cinisello Balsamo, del 26 gennaio 2006 n° 9810 di Rep. e n° 4160 di Racc. trascritto all'Agenzia del Territorio Milano 2° in data 16 febbraio 2006 ai n° 22886 di Reg. Gen. e n° 11521 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 27 novembre 2010 il C.T.U. ha inviato raccomandata a/r ai debitori fissando il giorno 13 dicembre 2010 ore 12.30 per il sopralluogo all'unità immobiliare pignorata.

Si allega alla relazione copia della raccomandata inviata e relativa ricevuta di ritorno.

Alla data stabilita è stato possibile eseguire il sopralluogo.

*“... 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;...”*

Il bene pignorato consiste in una unità immobiliare ad uso abitazione + balcone + locale cantina sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45, piani 2°-S1.

L'unità risulta composta come descritto nell'Atto di provenienza in "... *appartamento ad uso abitazione posto in piano secondo composto di tre locali e servizi con annesso vano cantina al piano cantinato. ...*"

Il tutto risulta attualmente identificato catastalmente come A/3 ovvero "abitazione di tipo economico" ed identificato al foglio **22**, mappale **270**, subalterno **11**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4,5 vani**, rendita **336,99 EUR**.

**Coerenze dell'abitazione:** da Nord cortile comune su due lati, appartamento proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune.

**Coerenze del locale cantina:** da Nord corridoio comune di accesso, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

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

- \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario di ½
- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario di ½

Degli Atti di pignoramento, se ne sottolineano gli estremi:

- Pignoramento immobiliare del 20 novembre 2009 n° 18094 di Rep. a favore di Condominio di Via IV Novembre n° 45, Corsico e contro \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ 1 (alias \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_) proprietari ciascuno di quota pari a ½ dell' unità immobiliare sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45, piani 2°-S1, per somma complessiva pari a 4.617,72 Euro più interessi e spese, trascritto all'Ufficio del Registro Milano 2° in data 26 gennaio 2010 al n° 7624 di Reg. Gen. e n° 3907 di Reg. Part.
- Pignoramento immobiliare del 29 gennaio 2010 n° 1019 di Rep. a favore di Unicredit Family Financing Bank s.p.a. e contro \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_) proprietari ciascuno di quota pari a ½ dell' unità immobiliare sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45, piani 2°-S1, per somma complessiva



pari a 229.413,34 EUR, trascritto all'Ufficio del Registro Milano 2° in data 31 marzo 2010 al n° 40593 di Reg. Gen. e n° 24809 di Reg. Part.

Dell'Atto di acquisto se ne sottolineano gli estremi:

- Atto di provenienza del bene a firma Notaio Dott. sa Simona Guerra, Notaio in Cinisello Balsamo, del 26 gennaio 2006 n° 9810 di Rep. e n° 4160 di Racc. trascritto all'Agenzia del Territorio Milano 2° in data 16 febbraio 2006 ai n° 22886 di Reg. Gen. e n° 11521 di Reg. Part..

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

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

L'immobile di Via IV Novembre n° 45 si trova nel Comune di Corsico in zona periferica rispetto al centro ben attrezzata di tutti i servizi e ben collegata da mezzi pubblici di superficie e sistema viario alla città di Milano.

L'edificio, costruito prima del 1 settembre 1967, consiste in una costruzione facente parte di un supercondominio composto da quattro scale (A,B,C,D) con ingresso comune da Via IV Novembre n° 45.

Il corpo scala A, dove trova posto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ha accesso dal cortile condominiale e si sviluppa su sette piani fuori terra più uno seminterrato. Nella Via Iv Novembre e nelle vie limitrofe è possibile parcheggiare le autovetture.

**L'edificio risulta in discreto stato di manutenzione esternamente e internamente nelle parti comuni, allo stesso tempo l'unità immobiliare pignorata risulta in normale stato di manutenzione.**

L'ingresso all'immobile in cui si trova l'unità in oggetto si effettua da un primo cancello condominiale in metallo, dotato di citofono, che introduce al cortile condominiale dove a destra è presente l'accesso alla scala A attraverso un portoncino in metallo e vetro, dotato di rampa di accesso per disabili.

Si rileva la presenza di portineria, l'impianto citofonico è presente e funzionante.

Unità immobiliare ad uso abitazione + balcone + locale cantina sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

L'unità è composta da ingresso, camera da letto 1, soggiorno aperto su ingresso, cucina, disimpegno notte con ripostiglio aereo, camera da letto 2, bagno e vano cantina ovvero come descritto nell'atto di acquisto, a firma Notaio Dott.sa Simona Guerra, "... appartamento ad uso abitazione posto in piano secondo composto di tre locali e servizi con annesso vano cantina al piano cantinato. ..."

La superficie lorda dell'unità, attualmente identificata catastalmente come A/3, è pari a totali 66,50 mq. circa lordi + 5,50 mq. di balcone + 2 mq. circa lordi di cantina.

L'altezza media dei locali dell'unità abitativa è pari a 3,00 mt. mentre l'altezza del locale cantinato è pari a 2,20 mt..

#### Ingresso e disimpegno notte

L'ingresso all'abitazione avviene da una porta in legno priva di blindatura.

Dall'ingresso si accede a tutti gli altri ambienti della abitazione, si rileva la mancanza della porta del vano disimpegno notte e del muretto divisorio con il locale soggiorno.

Il soffitto in entrambi i vani è tinteggiato in colore bianco come le pareti che hanno finitura a buccia di arancia. Il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica decorata 20 cm. x 20 cm..

#### Camera da letto 1

Dal locale si accede al balcone che ha accesso anche dal soggiorno.

Pareti e soffitto sono tinteggiati in colore chiaro.

La pavimentazione è rivestita in piastrelle di ceramica decorata 20 cm. x 20 cm..

#### Soggiorno

Il locale è privo di muretto divisorio con il locale ingresso che sarebbe dovuto essere alto 1 mt. da terra.

Dal locale si accede al balcone, in comune con la camera da letto, ed alla cucina.

Pareti e soffitto risultano tinteggiati.

Il pavimento è rivestito in piastrelle tipo cotto 25 cm. x 25 cm..

#### Cucina

La superficie del locale non rispetta quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Il locale è dotato di gas e di acqua.

Le pareti sono rivestite fino a 1,50 mt. di altezza con piastrelle di ceramica decorata colore chiaro 20 cm. x 25 cm., le rimanenti porzioni di muratura fino a soffitto ed il soffitto risultano tinteggiate.

Il pavimento è rivestito con due tipi di piastrelle diverse entrambe tipo cotto 25 cm. x 30 cm. e 25 cm. x 25 cm..

Il tutto risulta in cattivo stato di manutenzione.

#### Camera da letto 2

Alla finestra è stata installata la parabola per la TV.

Pareti e soffitto sono tinteggiati in colore chiaro.

La pavimentazione è rivestita in piastrelle di ceramica tipo cotto 25 cm. x 25 cm..

#### Ripostiglio aereo

Vano realizzato in muratura con ribassamento dello spazio sovrastante il disimpegno zona notte che dà accesso al bagno e alla camera da letto 2. E' chiuso da antine in legno verniciato con accesso dall'ingresso.

#### Bagno

Il locale è attrezzato di lavabo, bidet, w.c. e doccia.

Il bagno è rivestito a parete e pavimento con piastrelle di ceramica colore grigio 20 cm. x 25 cm. fino a 2,20 cm. di altezza.

Il tutto risulta in cattivo stato di manutenzione.

#### Cantina

Il C.T.U. ha visionato il vano con il custode unicamente dall'esterno senza potere accedervi per mancanza delle chiavi di accesso.

Il vano trova posto al piano interrato. Ha porta di ingresso in legno provvista di chiavistello.

L'Altezza del locale è pari a 2,20 mt..

#### Serramenti esterni

La porta di ingresso è in legno originale dell'epoca di costruzione della casa.

Le finestre sono in legno con vetro semplice originali dell'epoca di costruzione della casa.

Si rileva la presenza di tapparelle mal funzionanti o fuori uso.

#### Serramenti interni

Le porte interne sono in legno con inserto in vetro decorato.

La porta del disimpegno notte non c'è.

#### Impianto elettrico

L'impianto è presente e non a norma.

La proprietà non ha fornito la certificazione di messa a norma.

#### Impianto TV

Una parabola satellitare risulta essere stata installata impropriamente nel vano finestra della camera da letto 2.

#### Impianto idraulico

Presente e funzionante.

#### Impianto gas

L'impianto è presente e funzionante. Manca la griglia di aerazione nel locale cucina.

La proprietà non ha fornito la certificazione di messa a norma.

#### Impianto riscaldamento

L'impianto è centralizzato con radiatori.

#### Impianto citofonico

E' presente e funzionante.

*“..... 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 28 dicembre 2010 è stata eseguita visura presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 4 da cui è risultato che per entrambi i nominativi dei proprietari non vi sono registrati contratti di affitto.

Pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta essere libera da contratti di affitto anche se, nella realtà, risulta occupata da diverse persone di nazionalità straniera.

*“... 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. non ha rilevato alcun vincolo.

“..... 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**

e.

- Pignoramento immobiliare del 20 novembre 2009 n° 18094 di Rep. a favore di Condominio di Via IV Novembre n° 45, Corsico e contro  
 (alias ) e (alias )  
 ) proprietari ciascuno di quota pari a ½ dell' unità immobiliare sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45, piani 2°-S1, per somma complessiva pari a 4.617,72 Euro più interessi e spese, trascritto all'Ufficio del Registro Milano 2° in data 26 gennaio 2010 al n° 7624 di Reg. Gen. e n° 3907 di Reg. Part.

Costo della cancellazione previsto pari a: **262 EUR.**

- Pignoramento immobiliare del 29 gennaio 2010 n° 1019 di Rep. a favore di Unicredit Family Financing Bank s.p.a. e contro  
 (alias ) e (alias )  
 ) proprietari ciascuno di quota pari a ½ dell' unità immobiliare sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45, piani 2°-S1, per somma complessiva

pari a 229.413,34 EUR, trascritto all'Ufficio del Registro Milano 2° in data 31 marzo 2010 al n° 40593 di Reg. Gen. e n° 24809 di Reg. Part.

Costo della cancellazione previsto pari a: **262 EUR**.

**Iscrizioni contro** e **l**

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Simona Guerra del 26 gennaio 2006 n° 9811/4161 di Rep. a favore di Banca di Roma s.p.a. e contro (alias ) e (alias ) per importo pari a 420.000 EUR oltre a interessi e spese iscritto alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2° in data 16 febbraio 2006 al n° 22887 di Reg. Gen. e al n° 5167 di Reg. Part..

Costo della cancellazione previsto pari a: **35 EUR**.

*“..... 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 del bene

Il C.T.U. ha rilevato che la costruzione di Via IV Novembre n° 45 è **precedente al 1° settembre 1967** infatti è stata costruita come da Nulla Osta del Comune di Corsico n° 15147 del 12 dicembre 1962, successivamente l'unità in oggetto è stata modificata con Art. 26 Legge n° 47 del 1985 presentata da Ferrari Donatella in data 9 marzo 1987 per l'esecuzione di opere interne. Copia dei suddetti documenti si allegano alla relazione.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico risulta che con n° 39 del 23 marzo 1994 è stato autorizzato progetto di riordino di canne fumarie di cui si allega estratto di Tavola allegata.

Dalla verifica dello stato di fatto, della planimetria allegata all'Art. 26 e della planimetria catastale, che si allega alla relazione, **risultano essere presenti sostanziali difformità dovute a non aggiornamento della scheda catastale.** La regolarizzazione prevede un costo pari a 600 EUR circa esclusa eventuale sanzione dell'Agenzia del Territorio.

Regolarità urbanistica dell'edificio sito in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45

Dalle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico risulta che l'intero immobile ricade in **zona omogenea B2 di completamento residenziale.**

Si allega alla relazione estratto delle N.T.A. Art. 11 contenente le disposizioni relative alla zona identificata.

*“..... 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;.....”*

I proprietari non hanno fornito alcun Certificato o documentazione amministrativa e tecnica relativa all'installazione e conduzione degli impianti dell'unità immobiliare pignorata.

Dalle caratteristiche degli impianti elettrico e gas, visionati dal C.T.U., gli stessi non risultano essere stati realizzati a norma.

*“..... 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 del valore della unità immobiliare in oggetto la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto della consistenza, del piano, della proprietà suddivisa in due quote uguali pari a ½ ciascuna, dello stato libero, di qualità e di vetustà dell'immobile (costruzione ante 1 settembre 1967), della ristrutturazione avvenuta alla fine degli anni '80, delle finiture dell'unità immobiliare, della presenza del vano cantina, della presenza del servizio di portineria e dell'ascensore.

Inoltre si è tenuto conto della posizione centrale dell'immobile e della possibilità dei collegamenti pubblici di superficie esistenti con Milano, della presenza dei servizi offerti e della possibilità di posteggio nella zona.

Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica ed edilizia nonché la mancanza delle certificazioni degli impianti delle unità.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site nella stessa zona e attualmente in vendita, dalle caratteristiche analoghe a quelli in oggetto rilevando un prezzo a corpo medio pari a **160.000 EURO** circa. 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 2010 - 1° semestre, per il Comune di Corsico – zona Centrale per **appartamenti nuovi o ristrutturati** i quali risultano compresi tra 2.000 EURO e 2.200 EURO al mq..

Le quotazioni pubblicate dall'**Agenzia del Territorio** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Comune di Corsico - zona centrale/Stazione, Il Giugno, Cava Burgo, Oberdan **anno 2010 – 1° semestre** riportano un prezzo per **abitazioni di tipo economico stato conservativo normale** al mq. compreso tra 1.550 EURO e 1.900 EURO.

Unità immobiliare a uso abitazione + balcone + cantina sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso abitazione + balcone sita in Corsico, Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale appartamento pari a 66,50 mq. + 5,5 mq. superficie balcone + .



Abitazione piano 2°

66,5 mq. x 2.200 EURO = **146.300 EURO**

Balcone 5,5 mq. x 0,30 x 2.200 EURO = **3.630 EURO**

Cantina 4 mq. x 0,50 x 2.200 EURO = **4.400 EURO**

VALORE TOTALE pari a **154.330 EURO**

Lo schema sottostante indica il **totale valore commerciale** dell'unità immobiliare pignorata  
sia libera che occupata (-30 % per stato occupato).

Unità	Superficie	Valore libero	Valore occupato
<b>Abitazione + b + c</b>	66,50 mq+5,5 mq+4 mq	<b>154.330 EUR</b>	108.031 EUR

\*\*\*\*\*

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

Milano, 11 gennaio 2011

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

## **Documenti allegati**

- Atto di acquisto unità immobiliare Foglio 22 Mappale 270 Sub 11
- Raccomandata inviata in data 27 novembre 2010 per comunicazione sopralluogo C.T.U. ai debitori
  - Visura attuale per immobile Sub 11
    - Planimetria catastale Sub 11
    - Estratto di mappa foglio 22 mappale 270
  - Nulla Osta a Costruire n° 15147 del 12 dicembre 1962
- Art. 26 presentato da Ferrari Donatella in data 9 marzo 1987 con relativa planimetria
- Progetto riordino canne fumarie del 23 marzo 1994 – Estratto di tavola pianta piano secondo
- Copia estratto N.T.A. P.R.G. vigente nel Comune di Corsico Art. 12
  - Elenco trascrizioni ed iscrizioni a carico del debitore
- Descrizione unità pignorata, identificazione catastale e coerenze
- N° 16 fotografie esterni e interni unità immobiliare pignorata

# **Tribunale di Milano**

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E.:** 3107/2009 + 265/10

**G.E.:** Dott.sa Susanna Terni

**Condominio di Via IV Novembre n° 45, Corsico**

contro

+

**Unicredit Family Financing Bank s.p.a.**

contro

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

\*\*\*\*\*

## **Bene immobile pignorato**

Unità immobiliare ad uso abitazione + cantina sita in Corsico –Milano-

Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

\*\*\*\*\*

Elenco trascrizioni del pignoramento e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni

ipotecarie

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 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n° 7828 di seguito riporta elenco trascrizioni, sequestri conservativi ed iscrizioni ipotecarie come richiesto in quesito dal Giudice Dott.sa Susanna Terni.

### **Trascrizioni contro ]**

- Pignoramento immobiliare del 20 novembre 2009 n° 18094 di Rep. a favore di Condominio di Via IV Novembre n° 45, Corsico e contro

(alias \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_)  
) proprietari ciascuno di quota pari a ½ dell' unità immobiliare sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45, piani 2°-S1, per somma complessiva pari a 4.617,72 Euro più interessi e spese, trascritto all'Ufficio del Registro Milano 2° in data 26 gennaio 2010 al n° 7624 di Reg. Gen. e n° 3907 di Reg. Part.

- Pignoramento immobiliare del 29 gennaio 2010 n° 1019 di Rep. a favore di Unicredit Family Financing Bank s.p.a. e contro

(alias \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_)  
) proprietari ciascuno di quota pari a ½ dell' unità immobiliare sita in Corsico -Milano, Via IV Novembre n° 45, piani 2°-S1, per somma complessiva pari a 229.413,34 EUR, trascritto all'Ufficio del Registro Milano 2° in data 31 marzo 2010 al n° 40593 di Reg. Gen. e n° 24809 di Reg. Part.

**Iscrizioni contro \_\_\_\_\_ e**

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Simona Guerra del 26 gennaio 2006 n° 9811/4161 di Rep. a favore di Banca di Roma s.p.a. e contro \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_) per importo pari a 420.000 EUR oltre a interessi e spese iscritto alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2° in data 16 febbraio 2006 al n° 22887 di Reg. Gen. e al n° 5167 di Reg. Part..

\*\*\*\*\*

Milano, 11 gennaio 2011

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

# **Tribunale di Milano**

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E.:** 3107/2009 + 265/10

**G.E.:** Dott.sa Susanna Terni

**Condominio di Via IV Novembre n° 45, Corsico**

contro

e

+

**Unicredit Family Financing Bank s.p.a.**

contro

e

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

\*\*\*\*\*

## **Bene immobile pignorato**

Unità immobiliare ad uso abitazione + cantina sita in Corsico –Milano-

Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

\*\*\*\*\*

Descrizione dell'unità immobiliare pignorata, identificazione catastale e coerenze

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 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n° 7828 di seguito riporta la descrizione dell'unità immobiliare pignorata, identificazione catastale e coerenze come richiesto in quesito dal Giudice Dott.sa Susanna Terni.

Unità immobiliare ad uso abitazione + cantina sita in Corsico –Milano, Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

L'unità risulta composta come descritto nell'Atto di provenienza in "... *appartamento ad uso abitazione posto in piano secondo composto di tre locali e servizi con annesso vano cantina al piano cantinato. ...*"

Il tutto risulta attualmente identificato catastalmente come A/3 ovvero "abitazione di tipo economico" ed identificato al foglio **22**, mappale **270**, subalterno **11**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4,5 vani**, rendita **336,99 EUR**.

**Coerenze dell'abitazione:** da Nord cortile comune su due lati, appartamento proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune.

**Coerenze del locale cantina:** da Nord corridoio comune di accesso, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

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

- \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_), nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
proprietario di ½ del bene
- \_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_), nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
proprietario di ½ del bene

\*\*\*\*\*

Milano, 11 gennaio 2011

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

**Tribunale di Milano**

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E.:** 3107/2009 + 265/10

**G.E.:** Dott.sa Susanna Terni

**Cond. di Via IV Novembre n° 45** contro

e .

+

**Unicredit F. F. Bank s.p.a.** contro

e .

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

Unità immobiliare ad uso abitazione + cantina sita in Corsico –Milano-

Via IV Novembre n° 45 piani 2°-S1

\*\*\*\*\*

**Foto 14:** Contatore e quadro elettrico in corridoio

**Foto 15:** Scaldabagno in locale cucina

**Foto 16:** Parabola TV installata in vano finestra camera da letto 2