

## **Tribunale Ordinario di Milano**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

**R.G.E.:** 1940/2012

**G.E.:** Dott.sa Maria Gabriella Mennuni

**procuratrice della**

contro

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

\*\*\*\*\*

### **Beni immobili pignorati**

**A** - Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Bellinzago Lombardo -Milano-

Via Roma n° 28, piano 3°

**B** - Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Bellinzago Lombardo -Milano-

Via Roma n° 28, piano T

\*\*\*\*\*

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

- in data 8 ottobre 2012 è stata nominata C.T.U. dal Giudice Dott.sa Susanna Terni nella procedura esecutiva in oggetto. In stessa data il Giudice ha fissato la data del 3 giugno 2013 per l'audizione dei Debitori e delle Parti Creditrici;
- in data 22 gennaio 2013 ha prestato il giuramento di rito innanzi al Giudice Dott.sa Susanna Terni il quale le ha sottoposto il seguente quesito: *"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente*

al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

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

1. *ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;*
2. *a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4. *a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
  - *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

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

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

7. *a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

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

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

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

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

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

**Alleghi** inoltre alla relazione:

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

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

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

- in data 7 febbraio 2013 ha protocollato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4 richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente alle unità immobiliari pignorate. La ricerca ha dato esito NEGATIVO;
- in data 14 marzo 2013 ha inoltrato richiesta copia Atto di acquisto delle unità al Notaio Dott. \_\_\_\_\_ ricevendone copia;
- in data 15 marzo 2013 ha richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano visura attuale delle unità immobiliari pignorate, copia delle planimetrie delle unità immobiliari pignorate ed estratto di mappa catastale;
- in data 21 marzo 2013 ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate – Milano 4 comunicazione in merito all'assenza di contratti di locazione o comodato;

- in data 26 marzo 2013 ha inviato PEC al Legale del Creditore procedente comunicando la data del 4 aprile 2013 ore 15.30 quale giorno per il sopralluogo;
- in data 27 marzo 2013 ha inviato Raccomandata a/r ai Debitori comunicando la data del 4 aprile 2013 ore 15.30 quale giorno per il sopralluogo;
- in data 28 marzo 2013 ha eseguito visure presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano –di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico dei Debitori;
- in data 4 aprile 2013 ha potuto effettuare gli accessi alla presenza della Debitrice ed affiancata dall'Arch. \_\_\_\_\_ Energetico n° 5467 per la Regione Lombardia regolarmente accreditato all'Organo competente;
- in data 15 aprile 2013 l'Arch. Riccardo Corbetta Certificatore Energetico ha consegnato al C.T.U. l'Attestato di Certificazione Energetica richiesto per l'unità immobiliare identificata al Foglio 4 Mappale 307 Subalterno 11.

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

### **Risposta al quesito**

*“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;...”*

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

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

L'Atto di provenienza dei beni pignorati è a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_

Milano, del 14 agosto 2009 n \_\_\_\_\_ di Rep. e n' \_\_\_\_\_ Racc. ed è stato trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2 il 25 agosto 2009 al \_\_\_\_\_ di Reg. Gen. e al n° \_\_\_\_\_ 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 26 marzo 2013 ha inviato PEC al Legale del Creditore procedente comunicando la data del 4 aprile 2013 ore 15.30 quale giorno per il sopralluogo, di cui si allega ricevuta di accettazione ed avvenuta consegna.

In data 27 marzo 2013 ha inviato Raccomandata a/r ai Debitori, anticipata via posta prioritaria, comunicando la data del 4 aprile 2013 ore 15.30 quale giorno per il sopralluogo, di cui si allega ricevuta di ritorno.

Il giorno 4 aprile 2013 è stato possibile accedere alle unità alla presenza della Debitrice.

*“... 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;...”*

Le unità pignorate risultano consistere, come descritto nell’Atto di provenienza in, “... *proprietà dell’appartamento posto al secondo piano dello stabile in Comune di Bellinzago Lombardo (MI), Via Roma n° 28, denominato “Fabbricato B”, composto da tre locali oltre ai servizi con annesso vano ad uso autorimessa al piano seminterrato, contraddistinto con il numero 15, ...”*

**Il tutto risulta attualmente identificato catastalmente come di seguito identificato:**

**A - Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Bellinzago Lombardo -Milano-, Via Roma n° 28 piano 3°, foglio 4, mappale 307, subalterno 11, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 278,37.**

**Coerenze dell'abitazione:** cortile comune, altra proprietà, pianerottolo d'ingresso, altro appartamento, cortile comune.

**B - Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Bellinzago Lombardo -Milano-, Via Roma n° 28 piano T, foglio 4, mappale 307, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., rendita € 55,78.**

**Coerenze del box autorimessa:** altra proprietà, parti comuni, altra proprietà.

Le unità pignorate attualmente risultano dai documenti catastali intestate a:

- \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ erede per 1/2 in regime di separazione dei beni

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

- Pignoramento immobiliare del 5 maggio 2012 n. \_\_\_\_\_ di Rep. a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ procuratrice della società \_\_\_\_\_ l. con sede in \_\_\_\_\_ e contro i Sig.r \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, proprietari ciascuno di 1/2 di entrambe le unità A e B in regime di separazione dei beni, per somma pari a € \_\_\_\_\_ più interessi e spese, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2° in data \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ i Reg. Gen. e n. \_\_\_\_\_ Reg. Part.,

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

- Atto di compravendita a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ di Rep. ed è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano Territorio - Milano 2 il \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Reg. Gen. e al n. \_\_\_\_\_ Reg. Part.. Atto unico di acquisto dei due beni pignorati.

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

".....3 - a fornire una sommaria descrizione del bene; ....."

L'immobile di Via Roma n° 28 (Fabbricato B) è sito nel Comune di Bellinzago Lombardo in provincia di Milano.

Bellinzago Lombardo è collegato da mezzi pubblici e vie di collegamento alla città di Milano, in zona sono presenti servizi terziari e commerciali, non si rilevano grosse difficoltà di posteggio nelle vicinanze all'immobile.

L'edificio è stato realizzato su Licenza Edilizia del Comune di Bellinzago Lombardo n° 24 del 31 agosto 1968, è utilizzato prevalentemente ad uso residenziale e si trova all'interno di un complesso che riunisce i civici n° 26-28-30 (quest'ultimo solo accesso carraio) realizzato su superficie cortilizia con affaccio su Via Roma.

Si compone di una scala e si sviluppa su quattro piani fuori terra, sono assenti l'ascensore e la portineria.

**La costruzione risulta in buono stato di manutenzione esternamente e nelle parti comuni così come le unità immobiliari pignorate.**

L'ingresso all'edificio avviene direttamente sul vano scala attraverso un portoncino realizzato in alluminio e vetro. Ulteriore ingresso cancellato carrabile immette all'area cortilizia per l'accesso alle autorimesse.

**A - Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Bellinzago Lombardo -Milano-**

**Via Roma n° 28, piano 3°**

L'unità si trova al terzo piano (quarto fuori terra) e risulta composta esattamente come rappresentato nella planimetria catastale, ovvero è composta da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno notte, bagno, camera da letto matrimoniale con balcone, camera da letto, ripostiglio.

La superficie lorda dell'unità risulta essere pari a mq. 100 circa con altezza pari a 3,00 mt. mentre la superficie dei balconi è pari a mq. 5,10 (balcone soggiorno) e pari a mq. 4,50 (balcone camera da letto).

**Ingresso**

Dal vano ingresso si accede a cucina, soggiorno e al disimpegno notte.

Le pareti sono tinteggiate come il soffitto

Il pavimento è rivestito di piastrelle 20 cm. x 20 cm. in ceramica chiara decorata in buono stato di manutenzione.

#### Cucina

Nel locale sono presenti attacchi acqua e gas.

Le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle 20 cm. x 20 cm. in ceramica decorate e parzialmente tinteggiate come il soffitto.

Il pavimento è rivestito in piastrelle 20 cm. x 20 cm. in monocottura colore giallo in buono stato di manutenzione.

#### Soggiorno

La parete divisoria tra ingresso e soggiorno è stata parzialmente eliminata, il locale è privo di porta di accesso (vedi foto).

Un ampio balcone di superficie pari a mq. 5,10 con ringhiera metallica e clinker antigelivi a pavimento ha accesso dal soggiorno.

Le pareti sono tinteggiate come il soffitto.

Il pavimento è rivestito di piastrelle 20 cm. x 20 cm. in ceramica chiara decorata in buono stato di manutenzione.

#### Disimpegno notte e ripostiglio

Le pareti sono tinteggiate come il soffitto

Il pavimento è rivestito di piastrelle 20 cm. x 20 cm. in ceramica chiara decorata in buono stato di manutenzione.

#### Bagno

Si rileva limitata area con presenza di muffe in prossimità della finestra.

Il locale presenta vasca da bagno, bidet, box doccia, w.c. e lavabo.

Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica decorata colorata fino al soffitto, in buono stato di manutenzione, mentre il soffitto risulta tinteggiato.

Il pavimento è rivestito in piastrelle cm. 20 x cm. 20 colore verde in buono stato di manutenzione.

#### Camera da letto matrimoniale con accesso al balcone

Un ampio balcone di superficie pari a mq. 4,50 con ringhiera metallica e clinker antigelivi a pavimento ha accesso dal soggiorno.

Le pareti sono tinteggiate come il soffitto.

Il pavimento è rivestito di piastrelle 20 cm. x 20 cm. in ceramica colore marrone decorata in buono stato di manutenzione.

#### Camera da letto

Le pareti sono tinteggiate come il soffitto.

Il pavimento è rivestito di piastrelle 20 cm. x 20 cm. in ceramica colore marrone decorata in buono stato di manutenzione.

#### Serramenti interni

Tutte le porte interne sono in legno tamburato nella zona notte mentre quelle di accesso alla cucina ed alla zona notte sono in legno e vetro. Manca la porta di accesso al locale soggiorno.

#### Serramenti esterni

La porta di accesso all'abitazione è blindata.

Tutti i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo.

I sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in plastica funzionanti.

#### Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'unità è funzionante. La proprietaria non ha mostrato la certificazione di legge.

#### Impianto gas

L'impianto dell'unità è funzionante. La proprietaria non ha mostrato la certificazione di legge.

#### Impianto riscaldamento

L'impianto è centralizzato e produce anche l'acqua calda sanitaria (ACS) per tutte le unità dell'edificio (è presente contatore ACS in ciascuna unità).

L'Arch. Riccardo Corbetta, che ha eseguito il rilievo dello stato dei luoghi contestualmente al sopralluogo del C.T.U., ha elaborato l'Attestato di Certificazione Energetica che si allega alla relazione.

#### Impianto citofonico

Impianto citofonico è presente e funzionante.

B – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Bellinzago Lombardo –Milano-

Via Roma n° 28, piano I

L'unità si trova al piano terra e risulta posizionata esattamente come rappresentato nella planimetria catastale, è composta da un unico vano con doppio accesso da porta basculante, apertura manuale, e da porta a battente entrambe in metallo. L'accesso dal corsello è comodo.

La superficie lorda dell'unità risulta essere pari a mq. 24 circa con altezza pari a mt. 2,33.

L'unità ha luce interna e presa elettrica.

Le pareti sono tinteggiate mentre il pavimento è rivestito in piastrelline antigelive.

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

In data 7 febbraio 2013 è stato protocollato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4 richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente alle unità immobiliari pignorate. In data 21 marzo 2013 la verifica ha evidenziato che **a nome dei Debitori non risultano registrati contratti di locazione o comodato**. Pertanto le unità sono da considerare libere da vincoli contrattuali.

Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 21 marzo 2013.

*".... 5 - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare:*

- . domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,*
- . atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,*

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

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

- Debito nei confronti del .....  
Lombardo a carico degli Esecutati per somma pari a ..... a interessi e  
spese come da Decreto Ingiuntivo a firma Giudice Dott. Nicola Di Plotti del 11  
marzo 2013 N.R.G ..... (vedi documenti allegati).

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

#### **Iscrizioni contro** .....

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di .....

..... iscritta  
all'Agenzia delle Entrate – Territorio Milano 2 in data 25 agosto 2009 al  
di Reg. Gen. e ..... g. Part..  
Costo della cancellazione previsto pari a: € 35.

#### **Trascrizioni contro**

- Pignoramento immobiliare del 5 maggio 2012 ..... ep. a favore

.....  
contro i .....  
.....  
prietari ciascuno di ½ di entrambe le unità A e B in regime di  
separazione dei beni, per somma pari a ..... a interessi e spese,

trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2° in data 29 giugno 2012 al

n                    Reg. Gen. e r                    Reg. Part..

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262.

*"..... 7 - a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità di esso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali,*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. 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 delle unità pignorate

L'edificio è stato realizzato su Licenza Edilizia del Comune di Bellinzago Lombardo n° 24 del 31 agosto 1968.

**Il C.T.U. rileva coerenza tra lo stato di fatto, tra quanto definito nell'Atto di Acquisto in merito alla consistenza delle unità in oggetto e quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali delle singole unità.**

**N.B.: Si rileva un errore nella definizione del numero civico in cui si trovano le unità pignorate che nella realtà risulta essere il civico numero 28 e nel piano in cui si trova l'unità A, che nella realtà è il 3° piano (quarto fuori terra), e nel piano dell'unità B ovvero T e non seminterrato.**

#### Regolarità urbanistica dell'area al foglio 4 mappale 307 in Bellinzago Lombardo

Dalle informazioni reperite al Comune di Bellinzago Lombardo risulta adottato ma non ancora approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT). In tale situazione le opere consentite a oggi risultano essere gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo. L'approvazione del PGT avverrà nei prossimi mesi.

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

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

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

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

- a) L'impianto di riscaldamento è centralizzato con produzione di acqua calda sanitaria condominiale e, risultando privo dell'Attestato di Certificazione Energetica, il C.T.U. ha affidato l'incarico di produrre l'A.C.E. all'Arch. Riccardo Corbetta Certificatore Energetico n° 5467 per la Regione Lombardia regolarmente accreditato all'Organo competente. In data 15 aprile 2013 l'Arch. Riccardo Corbetta Certificatore ha consegnato al C.T.U. l'Attestato di Certificazione Energetica ACE richiesto unicamente per l'unità immobiliare **A** identificata al Foglio 4 Mappale 307 Subalterno 11 in quanto l'unità **B** risulta priva di sistemi di riscaldamento.

**L'unità pignorata A è risultata appartenere alla Classe G con valore Eph pari a 260,47 KWh/mqa ed emissione di gas ad effetto serra in atmosfera CO2 pari a 52,04 kg/mqa.**

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

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

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

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari **A** e **B** in oggetto la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto della loro consistenza e superficie, dei piani, della proprietà suddivisa a metà tra i due soggetti debitori, dello stato libero perché occupate dagli stessi

Debitori, della qualità dell'immobile, del buono stato complessivo di manutenzione dell'intero immobile e delle singole unità pignorate nonché delle loro finiture.

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

Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica e la regolarità edilizia nonché la presenza di alcune certificazioni degli impianti e dell'appartenenza alla Classe Energetica G dell'unità **A**.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site nella stessa zona e Comune attualmente in vendita, dalle caratteristiche analoghe a quella in oggetto rilevando un prezzo medio pari a **€/mq. 1.500**. Inoltre sono stati verificati gli importi di stima con i dati delle quotazioni immobiliari editi dalla **Borsa Immobiliare di Milano** – Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia anno 2012 - 1° semestre, per il Comune di Bellinzago Lombardo – zona centro per **appartamenti vecchi oltre 40 anni** si riporta un valore al mq. compreso tra €/mq. 1.050 e €/mq. 1.450 e per **box** un valore €/a corpo compreso tra € 14.000 ed € 18.000 .

Le quotazioni pubblicate dall'**Agenzia del Territorio** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Comune di Bellinzago Lombardo - monozonale **anno 2012 – 2° semestre** riportano un prezzo per **abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale** al mq. compreso tra €/mq. 980 e €/mq. 1.200 e per **box** un valore €/mq. compreso tra €/mq. 740 ed €/mq. 1.100.

**A - Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Bellinzago Lombardo –Milano-, Via Roma n° 28, piano 3°**

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso abitazione in buono stato di manutenzione sita in Bellinzago Lombardo - Milano, Via Roma n° 28 e posta piano 3°, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale pari a €/mq. 1.400

Appartamento mq. 100 x €/mq. 1.400 = € 140.000

Balconi mq. 9,60 x 0,30 x €/mq. 1.400 = € 4.032

**Valore di mercato dell'unità A pignorata valutato per superficie commerciale pari a € 144.032.**

B – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Bellinzago Lombardo –Milano-, Via Roma n° 28, piano T

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso box autorimessa in buono stato di manutenzione sita in Bellinzago Lombardo -Milano, Via Roma n° 28 e posta piano T, il seguente valore di mercato calcolato a corpo.

Box autorimessa mq. 24 valutato a corpo pari a € 16.000

**Valore di mercato dell'unità B pignorata valutato per superficie commerciale pari a € 16.000.**

Nello schema sottostante si indicano i valori commerciale delle unità immobiliari pignorate calcolate come libere da contratti e come occupate (-30 % per stato occupato), secondo le quote proprietà dei Debitori

Unità	Debitore	Quota	Mq.	Valore libero	Valore occup.
A		½		€ 72.016	
A		½		€ 72.016	
<b>Totale A</b>			<b>102,88</b>	<b>€ 144.032</b>	€ 100.882,40
B		½		€ 8.000	
B		½		€ 8.000	
<b>Totale B</b>			<b>24</b>	<b>€ 16.000</b>	€ 11.200
	<b>Totale A + B</b>			<b>€ 160.032</b>	€ 112.022,40

\*\*\*\*\*

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

Milano, 15 aprile 2013

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli