

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III - Esecuzioni**

G. E. : Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo

**R.G.E. 2580/2013**

**Unicredit SpA**

**contro**

**INDICE:**

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	4
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE .....	5
2.2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO .....	6
2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA .....	7
3. DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
3.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....	8
4. LO STATO DI POSSESSO .....	18
5. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE.....	19
6. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO PROCEDURA.....	19
1. IPOTECA VOLONTARIA.....	19
2. IPOTECA VOLONTARIA.....	20
3. PIGNORAMENTO.....	20
6.1 COSTI DI CANCELLAZIONE .....	20
7. REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE.....	21
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI.....	22
9. IL VALORE DELL'IMMOBILE .....	22
9.1 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	22
Allegati:.....	25

**RIEPILOGO:**

**DATI CATASTALI:**

**1. ABITAZIONE:** Foglio: 67 Particella: 116 Sub.: 70 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 468,68 Indirizzo VIA AQUILEIA n. 12/A piano: 7-8; Intestato: - [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED]

**2. POSTO AUTO:** Foglio: 67 Particella: 116 Sub.: 175 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 10 mq Rendita € 18,59 Indirizzo VIA AQUILEIA n. 12/A piano: T; Intestato: - [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED]

**PROPRIETÀ ESCLUSIVA O QUOTA INDIVISA:** proprietà esclusiva per ½ ciascuno dei due debitori in regime di comunione dei beni;

**STATO OCCUPATIVO:** Al momento del sopralluogo l'immobile risultava vuoto.

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

Valore di mercato del bene, valutato come libero: appartamento sub. 70: € 95.000,00; box sub. 175: € 1.000,00. Totale del valore dei beni stimati liberi: € 96.000,00

Valore di mercato del bene, valutato come occupato: appartamento sub. 70: € 71.250,00; box sub. 175: € 750,00. Totale del valore dei beni stimati come occupati: € 72.000,00



**ELEMENTI CHE POSSANO COSTITUIRE UN IMPEDIMENTO ALLA VENDITA:** si ritiene opportuno segnalare che le condizioni di manutenzione dell'appartamento e del condominio sono ai limiti del degrado, tanto che potrebbe essere difficile addivenire ad una vendita (vedi doc. fotografica allegato 3). Come meglio esposto di seguito, attualmente non è possibile accedere al posto auto per ragioni di sicurezza.

---

**PREMESSO**

- che il sottoscritto arch. Rossana Bettera, con studio in Rodano, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Milano, al n° 13329, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 10892, per le categorie di valutazioni tecniche e stime immobiliari, è stato nominato Esperto per la Procedura Esecutiva indicata in epigrafe;

**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 debitore 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) Ad identificare il/i bene/i pignorato/i, con precisazione dei confini e dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero bene, una quota di esso (indicando in tal caso 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 pignorati, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del 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 i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*



- *Atti di asseveramento urbanistico, 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);*
- 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 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 di esso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca in ogni caso le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'articolo 46 del D.L.vo 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, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.*
- 8) *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a. *della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della Legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009, 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.*
- 10) *Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:*
- *dati catastali dell'immobile;*
  - *se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;*
  - *se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;*
  - *valore dell'immobile libero ed occupato;*
  - *Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.*

*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 interne ed esterne del bene nonché la planimetria del bene stesso;

*Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica una copia semplice non protocollata (...)*

---

**PREMESSO** che il sottoscritto esperto ha provveduto ad ottenere copia del titolo di provenienza del bene pignorato (vedi allegato 5 copia atto provenienza).

**PREMESSO** che il sottoscritto esperto ha provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno la data e il luogo dell'inizio delle operazioni peritali (vedi allegato 7, lettere raccomandate e ricevute di ritorno).

---

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti...

#### **1. ACCESSO ALL'IMMOBILE**

*"[...] 1) Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile [...]"*

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto esperto fissava il sopralluogo presso l'immobile nel mese di aprile 2014 (si veda la comunicazione a mezzo raccomandata allegato 7). La raccomandata inviata in via Aquileia per comunicare l'inizio OP tornava al mittente per compiuta giacenza. La Debitrice ha comunque contattato il sottoscritto, comunicando di essersi trasferita e di non occupare più l'immobile da tempo. Il sottoscritto si è comunque recato presso l'unità immobiliare, e nessuno era presente per consentire l'accesso. Lo scrivente si vedeva quindi costretto a richiedere la nomina di un Custode. L'accesso ai luoghi avveniva quindi congiuntamente a Sivag, Custode nominato. (si veda allegato 3 doc. fotografica).

#### **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

*"[...] 2) Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali, riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà intera del bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti; [...]"*



## 2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

### 2.1.1 ABITAZIONE

Appartamento sito in Baranzate, via Aquileia 12/A piano settimo e ottavo costituita da: **a piano settimo**: ingresso, tre camere, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a scala interna di collegamento col piano ottavo; **a piano ottavo** soggiorno, cucina e balcone; il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio:** 67  
**Particella:** 116  
**Sub.:** 70  
**Categoria** A/3  
**Classe** 3  
**Consistenza** 5,5 vani  
**Rendita** € 468,68  
**Indirizzo** VIA AQUILEIA n. 12/A piano: 7-8;  
**Intestato:**

[REDACTED]

### COERENZE:

**Piano settimo:** Da Nord-Est in senso orario: altra proprietà, enti comuni, cortile comune su due lati

**Piano ottavo:** Da Nord-Est in senso orario: enti comuni, altra proprietà, e cortile comune su due lati.

### 2.1.2 POSTO AUTO

Posto auto sito in Baranzate, via Aquileia 12/A piano terra costituito da posto auto scoperto; il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio:** 67  
**Particella:** 116



**Sub.:** 175  
**Categoria** C/6  
**Classe** 2  
**Consistenza** 10 mq  
**Rendita** € 18,59  
**Indirizzo** VIA AQUILEIA n. 12/A piano: T;

**Intestato:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**COERENZE:**

Da Nord-Est in senso orario: cortile comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà

**Nota del CTU:** alla data del sopralluogo il posto auto in oggetto era inaccessibile: il cortile era transennato con recinzione in legno atta ad impedire l'accesso a parte del cortile e posti auto.

L'amministratore riferiva che era stata posata la suddetta recinzione su ordinanza del Comune, al fine di evitare danni a persone e/o cose per la caduta di materiale proveniente dall'alto. Alla data del sopralluogo il posto auto era inaccessibile e quindi inutilizzabile.

**2.2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

---

A favore: Unicredit SpA con sede in Roma C.F. 00348170101

Contro: - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Trascritto presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2 il 05/09/2013 ai nn.



83005/57396.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene così identificato dall'atto di pignoramento:

*"In Comune di Bollate, alla Via .Acquileia n. 12/A*

*- appartamento composto da tre locali e servizio igienico al piano settimo ed un locale e cucina al piano ottavo, messo in comunicazione da scala interna con posto auto scoperto nel cortile al piano terra.*

*Il tutto censito al Catasto fabbricati del Comune di Bollate come segue:*

*- foglio 67, mappale 116, sub. 70, Via Acquileia n. 12/A, piano 7/8, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita euro 468,68 (l'appartamento);*

*- foglio 67, mappale 116, sub. 175, Via Acquileia. n. 12/A, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 10 rendita euro 18,59 (il posto auto).*

*Confini:*

*- dell'appartamento in un sol corpo: proprietà di terzi e parti comuni, scala comune, cortile comune sui restanti lati:*

*- del posto auto: cortile comune; posto auto di terzi, proprietà di terzi, posto auto di terzi;"*

### 2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A favore:

- *[REDACTED]*  
*[REDACTED]*

- *[REDACTED]*  
*[REDACTED]*

Contro:

- *[REDACTED]*  
*[REDACTED]*

Atto di vendita in data 07/05/2004 n. rep. 200178/24399, Notaio Dott. Luciano Quaglia notaio in Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio



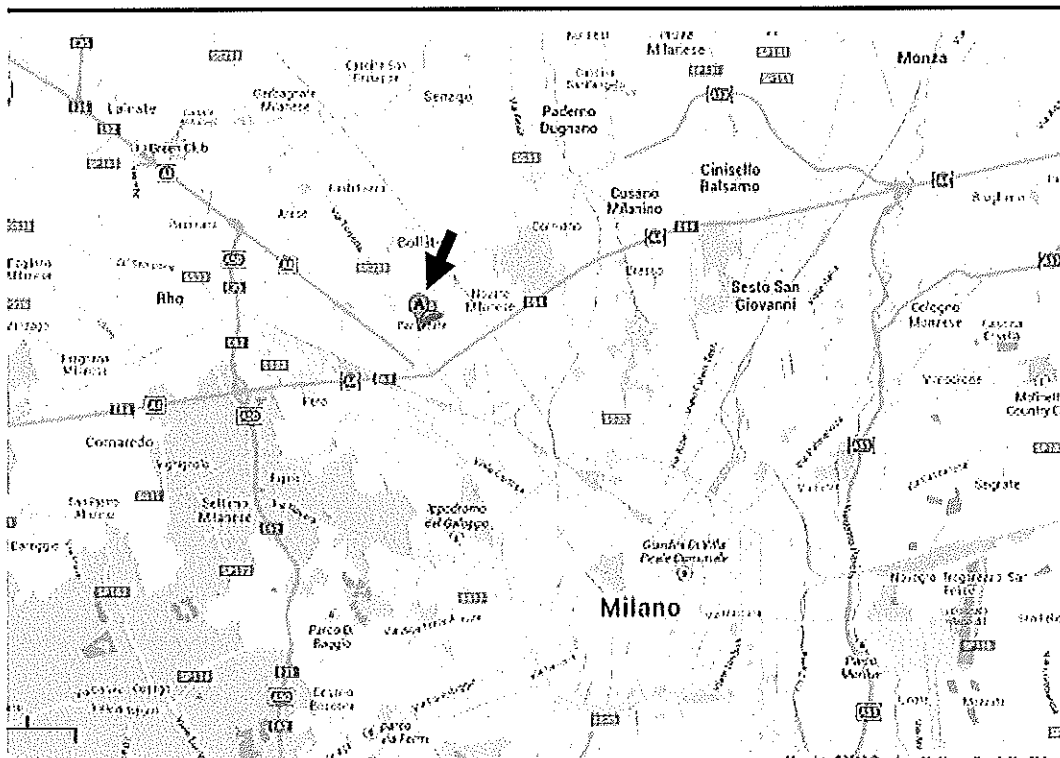
Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano  
2 il 04/06/2004 ai nn. 79352/39788.

Vedi allegato 5 – copia atto di provenienza reperito dal sottoscritto.

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

“[...] 3) A fornire una sommaria descrizione del/i beni/i[...].”

#### 3.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE



L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova nella zona periferica del comune di Baranzate, nucleo di circa 11.000 abitanti a Nord di Milano. Baranzate è un comune di nuova formazione, nato nel 2004 dallo scorporo della frazione Baranzate dal comune di Bollate.

#### Inquadramento territoriale

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medio-grandi risalenti per lo più al dopoguerra, e da interventi recenti di sostituzione del tessuto edilizio con costruzioni di pregio medio-alto. Il traffico veicolare sulle vie che attraversano la zona è discreto lungo tutto l'arco del giorno. Poco più a ovest dell'area in oggetto, a circa 1km, si trova lo svincolo di Fiera Milano della autostrada A8.

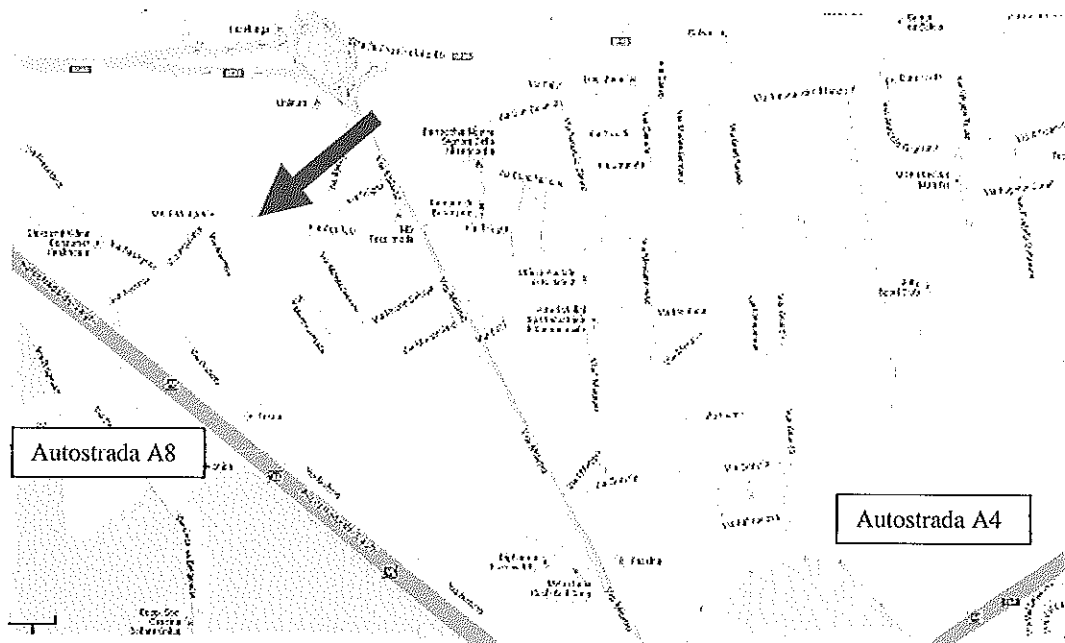




L'immobile si trova in zona periferica, ma poiché Baranzate è piuttosto piccola, il centro è comunque vicino. Qui si trovano i principali servizi e la sede centrale degli uffici comunali.

Baranzate, confinando a sud con Milano, è ben servita dai mezzi di trasporto. È collegata con il capoluogo mediante linee di autobus. A livello ferroviario sono presenti stazioni del collegamento ferroviario suburbano (linee S) nelle zone della Fiera e nel comune di Novate Milanese, comodamente raggiungibili.

Baranzate si trova a poca distanza dagli accessi alle Autostrade A4 (TO-VE) e A8/A9 "Dei Laghi".





## IL FABBRICATO

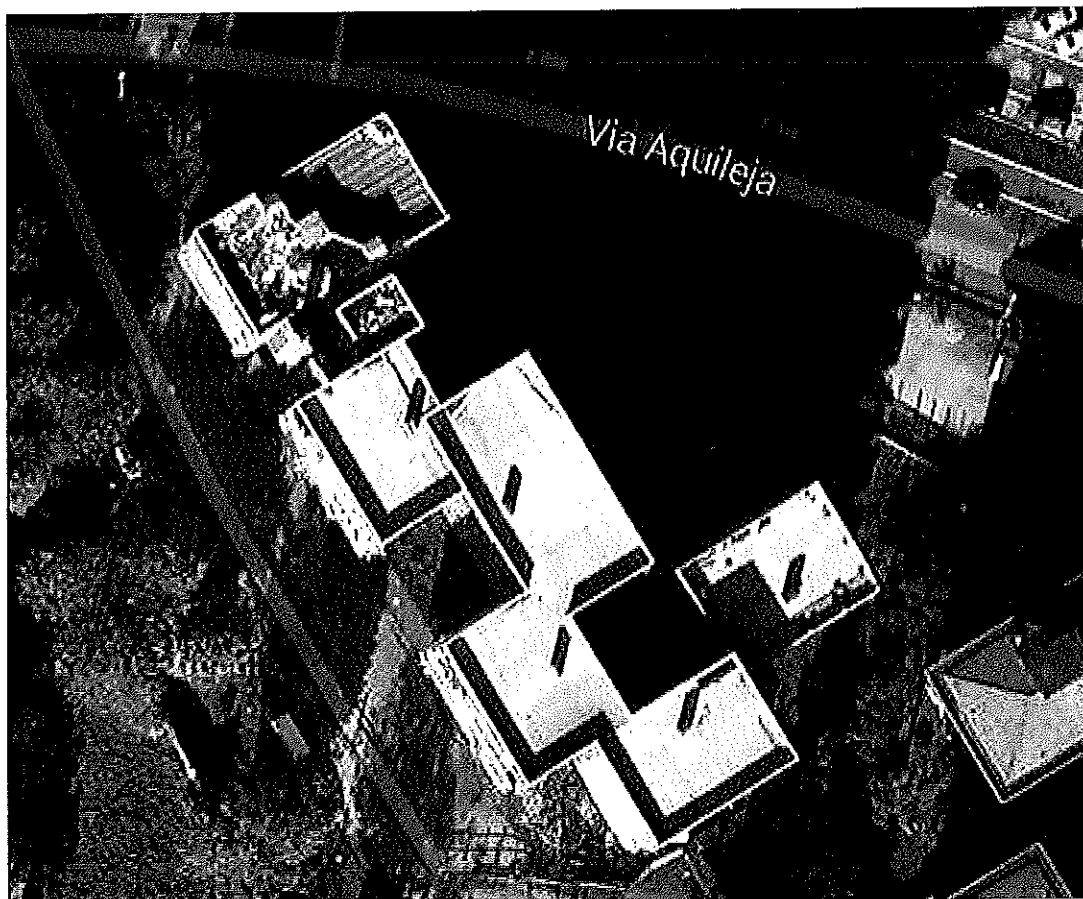




Facciata su via Aquileia

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è costituito di numerosi corpi di fabbrica collegati tra loro da ballatoi, ciascuno costituito da tredici piani fuori terra.



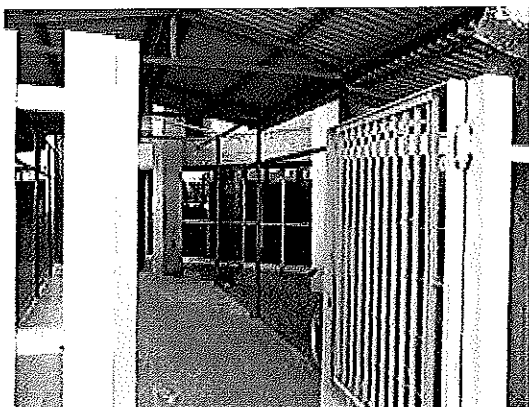


Aerofoto del fabbricato

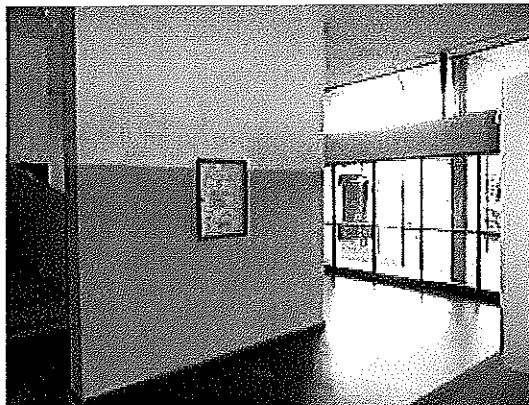
L'accesso al complesso avviene dalla via Aquileia 12/A. Dalla via si accede al cortile interno, attraverso il cancello pedonale. Da qui, attraverso il vialetto interno si arriva all'atrio di ingresso e successivamente al vano scale e ascensore comune. Le condizioni di manutenzione delle facciate e delle finiture esterne sono pessime: il fabbricato presenta una finitura intonaco e tinteggiatura in fase di distaccamento. I parapetti dei balconi presentano finitura in parte in intonaco (in condizioni precarie) e tinteggiatura ed in parte in ringhiera metallica. Il sistema di oscuramento è realizzato con tapparelle avvolgibili in pvc. Le condizioni manutentive di androne di ingresso e scale comuni sono scarse.

Il vialetto di ingresso è stato protetto dalla caduta dei calcinacci con una tettoia, e parte del cortile privato, dove si trovano i posti auto, è stato transennato e reso inaccessibile, sempre per evitare incidenti a causa della caduta dall'alto di porzioni di intonaco in distacco.





Ingresso pedonale



Atrio ingresso comune



Vano scale comune

### **L'UNITÀ IMMOBILIARE - APPARTAMENTO**

L'appartamento è ubicato al settimo e ottavo piano dell'edificio, essendo distribuito su due livelli collegati da scala interna. All'appartamento si accede attraverso il vano scale e ascensore condominiale. L'accesso può avvenire sia dal piano settimo che dal piano ottavo, a ciascun piano infatti si trova una porta di ingresso. L'unità immobiliare è composta di: piano settimo: ingresso, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone oltre a scala interna di collegamento col piano superiore; a piano ottavo, soggiorno, cucina e balcone. I piani sono collegati da una



scala interna.

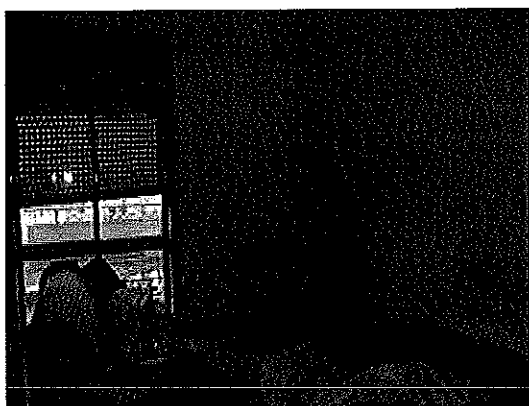
**Foto piano settimo:**



Ingresso



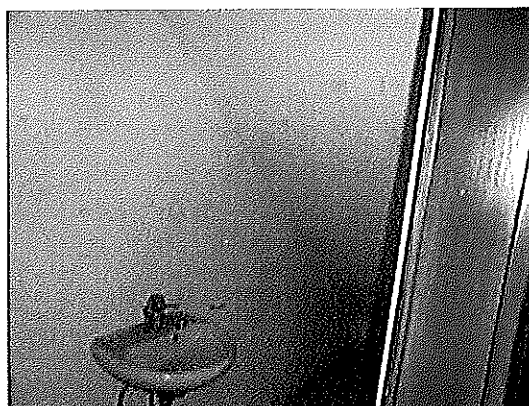
Camera



Camera



Camera



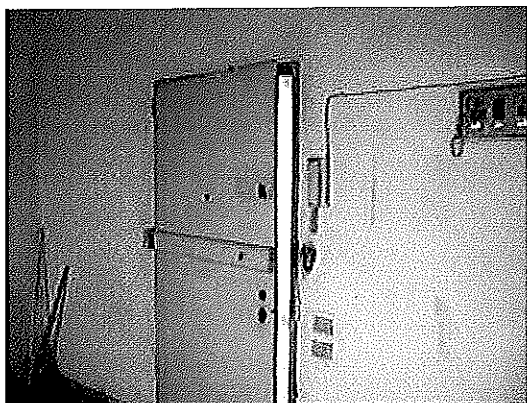
Ripostiglio/sottoscala



Bagno



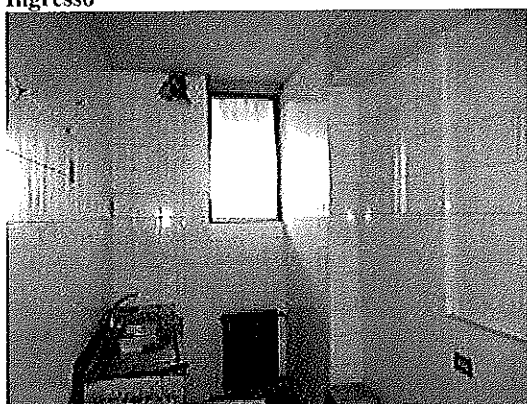
### Foto piano Ottavo



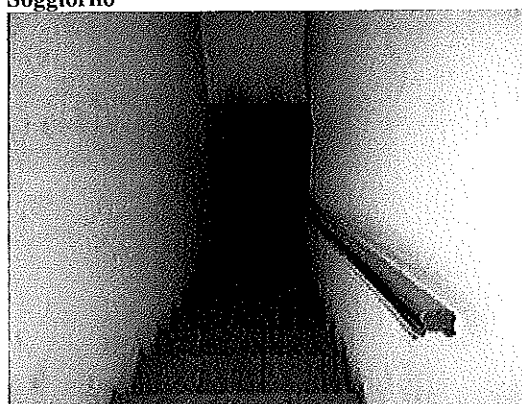
Ingresso



Soggiorno



Cucina



Scala interna che conduce al piano settimo



Balcone



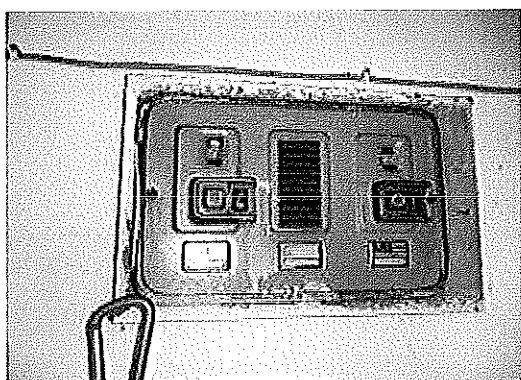
L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile interno. Le condizioni generali di manutenzione delle finiture sono scarse e degradate. Sono state riscontrate efflorescenze dell'intonaco dovute a umidità. I serramenti sono in legno con vetro singolo. Il pavimento è ceramico, in condizioni scarse. I rivestimenti di cucina e bagno e gli intonaci sono in condizioni pessime. Le condizioni manutentive generali dei servizi igienici sono scarse.



Serramento tipo – cassonetto avvolg. rotto



Porta-finestra con vetro rotto



Quadro elettrico



Pavimento e cassetta derivazione con fili scoperti



Efflorescenze su muro a piano ottavo





L'unità immobiliare, seppur dotata di radiatori, alla data del sopralluogo non risultava riscaldata e non vi era una caldaia.

TABELLA DI RILEVAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE	
DESCRIZIONE FINITURE	
Pavimenti - Rivestimenti	Pavimenti in gres ceramico in condizioni scarse
Sanitari	In condizioni scarse
Serramenti	In metallo con vetro singolo
Note Impianti	Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria (autonomi) non presenti alla data delle OP.

#### L'UNITÀ IMMOBILIARE - POSTO AUTO

Come già anticipato, alla data del sopralluogo il posto auto in oggetto era inaccessibile: il cortile in cui è ubicato era in parte transennato con recinzione in legno atta ad impedire l'accesso. L'amministratore riferiva che la recinzione era stata posata su ordinanza del Comune, a causa del cattivo stato di manutenzione delle facciate dell'edificio, prospiciente il cortile. Ciò al fine di evitare danni a persone e/o cose per la caduta di materiale proveniente dall'alto. Alla data del sopralluogo il posto auto era pertanto inaccessibile e sostanzialmente inutilizzabile.



Posizione indicativa del posto auto





Posizione indicativa del posto auto (all'interno dell'area transennata)

#### 4. LO STATO DI POSSESSO

*"[...] 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 [...]"*

L'u.i. oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei Debitori, in forza dell'atto di provenienza citato al paragrafo 2.3 precedente. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava vuota (si veda l'allegato 3 doc. fotografica), l'accesso avveniva congiuntamente al Custode nominato IVG e con l'ausilio di un fabbro. Lo scrivente ha effettuato comunque una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, ed ha reperito copia di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 al n. 1328 serie 3 con durata dal 24/01/2007 al 23/01/2008 della durata di anni 1+1. Tale contratto risulta quindi scaduto (vedi allegato 8). Si precisa che il contratto si riferisce all'appartamento, e



non menziona il posto auto.

#### **5. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE**

*"[...] 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 [...]"*

Allo stato attuale non risulta che gravino sul bene formalità che resteranno a carico dell'acquirente, salvo eventuali spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente, come previsto dall' art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile. Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione Condominiale informazioni in merito ad eventuali spese insolute (si veda l'Allegato 9 alla presente). Ad oggi, tuttavia, lo scrivente non ha ricevuto documentazione in merito in risposta alla propria richiesta.

Inoltre l'Atto di provenienza cita espressamente il Regolamento di Condominio, e l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione del Regolamento stesso.

#### **6. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO PROCEDURA**

*"[...] 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 relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari [...]"*

Come riportato nel Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente, al ventennio in esame l'immobile sopra descritto risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **1. IPOTECA VOLONTARIA**

A favore: Unicredit Banca SpA con sede in Bologna C.F. 12931320159

Contro:

- **[REDACTED]**

**[REDACTED]**

- **[REDACTED]**

Iscritta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2 il 24/06/2003 ai nn. 95936/19243 in forza di atto di mutuo per l'importo complessivo di € 310.000,00



capitale € 155.000,00.

## 2. IPOTECA VOLONTARIA

A favore: Unicredit Banca SpA con sede in Bologna C.F. 12931320159

Contro:

[REDACTED]

Iscritta presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2 il 04/06/2004 ai nn. 79353/18506 in forza di atto di mutuo per l'importo complessivo di € 350.000,00 capitale € 175.000,00.

## 3. PIGNORAMENTO

A favore: Unicredit Banca SpA con sede in Roma C.F. 00348170101

Contro:

[REDACTED]

Trascritto presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 1 il 05/09/2013 ai nn. 83005/57396.

### 6.1 COSTI DI CANCELLAZIONE

Formalità 1 sopra riportata - Costi fissi € 40,00 (tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.

Formalità 2 sopra riportata - Costi fissi € 40,00 (tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.

Formalità 3 sopra riportata - Costi fissi € 299,00 (imposta ipotecaria, imposta di



bollo, tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.

**Totale: € 379,00** oltre eventuali compensi dovuti al Notaio, salvo variazioni stabilite dall'Ufficio di Registro oggi non conosciute.

#### **7. REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE**

*“[...] 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 sulla eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'articolo 46 del D.L.vo 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 al 1° settembre 1967 [...].”*

Si riporta uno stralcio dell' art 40 *“[...] Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 [...] Per le opere iniziate anteriormente al 15 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 [...].”*

#### **In merito all'art 40 della L 47/85 s.m.i.**

Nell'Atto di provenienza si riporta che la realizzazione del fabbricato è stata iniziata antecedentemente al 01 settembre 1967. Lo scrivente ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Bollate copia degli atti di fabbrica, e ha reperito copia di: Pratica Edilizia n. 178/63, successiva convenzione per Piano di Iniziativa Privata in data 24/03/1966 e pratica edilizia n. 98/79 per sistemazioni esterne (si veda l'allegato 6).

#### **In merito alla regolarità edilizia e catastale**

In merito alla regolarità catastale, lo stato di fatto rilevato sul posto corrisponde a quanto indicato nella scheda catastale.

In merito alla regolarità edilizia: nei documenti messi a disposizione dal Comune



ed esaminati sono state reperite planimetrie di piani "tipo": quanto rappresentato corrisponde allo stato dei luoghi rilevato.

## **8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI**

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

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva C.E. 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[...]"*

**In merito all'Attestato di Prestazione Energetica** di cui al D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745: l'unità immobiliare è priva di caldaia e quindi del sottosistema di generazione. Pertanto, secondo quanto previsto dal punto 9.6 della suddetta Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745, l'unità immobiliare è esclusa dall'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il sottoscritto, Certificatore Energetico Accreditato, ha provveduto alla redazione di una dichiarazione in merito (vedi allegato 10).

**In merito alla documentazione in materia di installazione impianti:** al momento del sopralluogo, le certificazioni non erano disponibili per essere visionate. E' giusto segnalare che dall'esame visivo gli impianti appaiono datati e in stato manutentivo scarso. Si ritiene opportuno, pertanto, prevedere la revisione degli impianti da parte di tecnico abilitato ai fini del rilascio della dichiarazione di conformità. Del costo di tale revisione ed eventuale adeguamento si terrà conto nella valutazione del valore dell'immobile.

## **9. IL VALORE DELL'IMMOBILE**

### **9.1 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **NOTE TECNICHE SULLA METODOLOGIA DELLA STIMA**

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti



criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Tutto ciò premesso:

### STIMA E CONSISTENZA

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi dell'Osservatorio Immobiliare di Milano dell'Agenzia delle Entrate, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'OSMI (Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.



**SUPERFICE COMMERCIALE - APPARTAMENTO**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO SETTIMO</b>					
Abitazione	30,1	35,8	1	35,8	Scarse
Balcone	11,5	12,0	0,25	3,0	Scarse
<b>PIANO OTTAVO</b>					
Abitazione	64,7	76,9	1	76,9	Scarse
Balcone	24,6	25,0	0,25	6,3	Scarse
<b>TOTALE</b>				<b>122,0</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Tutto quanto sopra premesso, il più probabile valore di mercato del bene, valutato come libero, si stima in:

**€ 95.000,00**

E' doveroso segnalare che per la valutazione del bene è stato tenuto un prezzo di riferimento decisamente basso rispetto a quelli medi di zona. Questo, in considerazione dello stato di manutenzione ai limiti del degrado documentato, come già riportato nel riepilogo alla pagina 1.

In obbedienza al quesito si stima inoltre il più probabile valore di mercato del bene, valutato come occupato da affittuario, in: **€ 71.250,00**

**SUPERFICE COMMERCIALE - POSTO AUTO (NON ACCESSIBILE)**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO TERRA</b>					
Posto auto	10,0	10,0	1	10	Non accessibile

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Tutto quanto sopra premesso, il più probabile valore di mercato del bene, valutato come libero, si stima in:

**€ 1.000,00**

E' doveroso ribadire che allo stato attuale il posto auto è inaccessibile: la zona del cortile in cui è ubicato è stata transennata per impedirne l'accesso, in quanto soggetta alla caduta di calcinacci dal fabbricato prospiciente.





In obbedienza al quesito si stima inoltre il più probabile valore di mercato del bene, valutato come occupato da affittuario, in: **€ 750,00.**

---

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 11/07/2014

L'esperto nominato  
Dott. Arch. Rossana Bettera

**Allegati:**

1. Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria catastale e visura storica aggiornata reperite dal sottoscritto;
5. Copia atto di provenienza immobile pignorato;
6. Copia richiesta Accesso agli Atti in Comune e copia atti consultati;
7. Copia raccomandate RR inviate e relative Ricevute di Ritorno;
8. Richiesta all'Agenzia delle Entrate e copia contratto di locazione reperito;
9. Richiesta informazioni all'Amministratore di Condominio in merito alle spese condominiali e certificazioni;
10. Dichiarazione del sottoscritto, Certificatore Energetico Accreditato, in merito alla non sussistenza delle condizioni per redazione dell'APE;
11. Attestazione invii copie perizia;
12. Richiesta liquidazione compensi.

