

ORIGINALE

Dott. Vincenza Nardone

Via della Spiga, 32
20121 Milano
Tel. e Fax: 02 76 00 63 18
Portatile 333 26 39 221
E-mail: vincenza.nardone@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 3165/2010

Causa promossa
da:

**BANCA POPOLARE
DI BARI S.C.P.A.**

Contro:

G.E.:
Dott.ssa
SIMONETTA SCIRPO

BENI PIGNORATI:

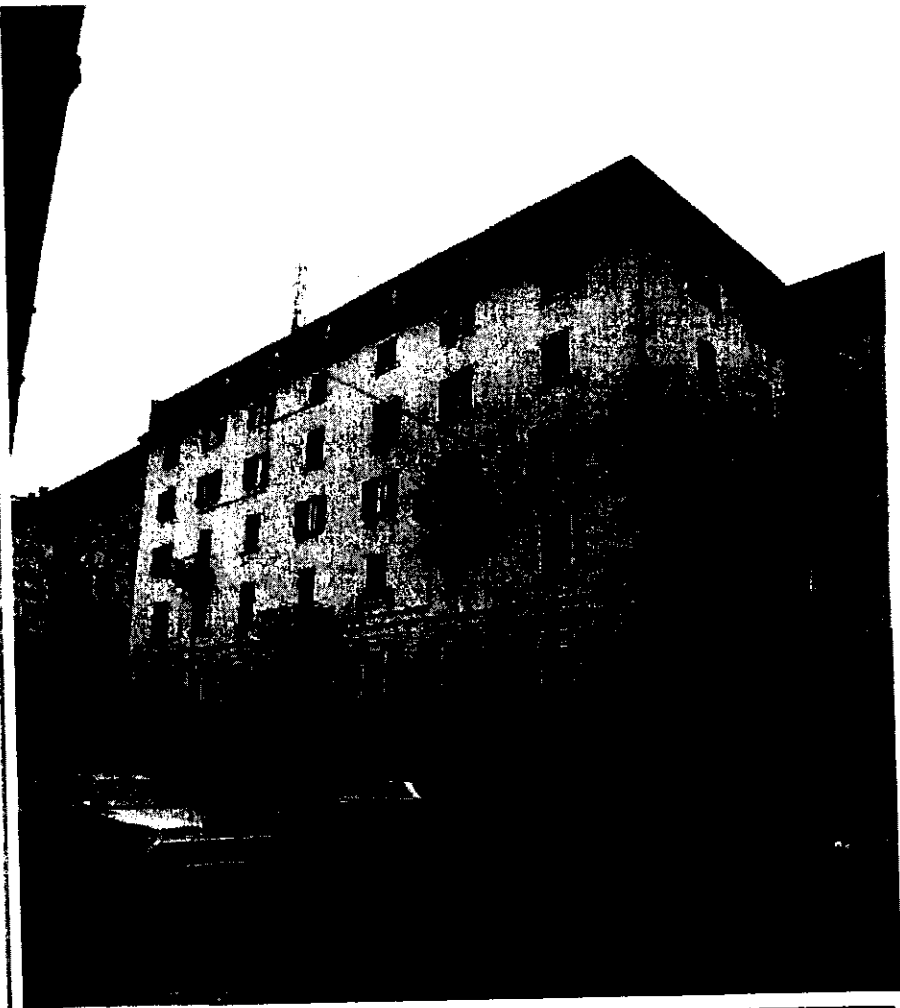
**Comune di
MILANO: via
IMBONATI
Carlo, 15.**

**APPARTAMENTO
bilocale al piano
sesto (7° fuori
terra).**

QUOTA

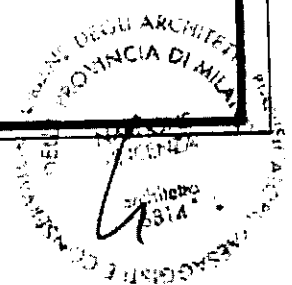
PIGNORATA: 1/1

**DIRITTO DI
PROPRIETA'**



**RELAZIONE TECNICA
DELL'ESPERTO**

**DEPOSITO TELEMATICO P.C.T.
in data 27 febbraio 2014**



QUADRO RIASSUNTIVO - R.G.E. 3165/2010

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA POPOLARE DI BARI Soc. Coop. per Azioni con l'avv.to Gaetano Tamma del Foro di Milano;

DEBITORI ESECUTATI: Sig.ri

COMPROPRIETARI: nessun altro;

CREDITORI ISCRITTI: BANCA POPOLARE DI BARI Soc. Coop. a r. l., ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA ed EQUITALIA ESATRI SPA.

CREDITORI INTERVENUTI (da Polisweb): EQUITALIA NORD S.P.A.;

BENI PIGNORATI - (quota 1/1 del diritto di proprietà):

COMUNE DI MILANO - via IMBONATI Carlo, 15:

APPARTAMENTO al piano sesto (7° fuori terra), composto da due locali più servizi:

N.C.E.U. Foglio 136 - Mapp. 100 - Sub. 715 - cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico):

- **Superficie commerciale** = mq. 42,63

Valore immobile libero: Euro 44.760,00.= (Euro 1.050/mq.) pag. 17-18

- Valore immobile occupato: Euro 31.332,00.=

.....

STATO OCCUPATIVO: LIBERO occupato dagli attuali comproprietari - pag. 11;

CONTRATTI D'AFFITTO: nessun contratto registrato reperito - pag. 11.

DIRITTO DI FAMIGLIA: I due debitori si sono sposati il 3-7-1972 a Las Nieves ed a Milano non vi sono trascrizioni in merito - pag. 11;

REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA: ved. OSSERVAZIONI a pag. 14, riquadro rosa;

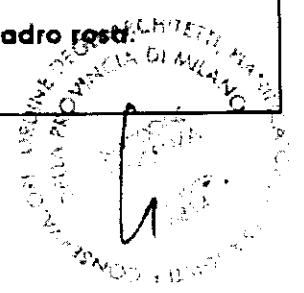
REGOLARITA' CATASTALE: lievi difformità - non occorre nuova pratica - pag. 15;

CERTIFICAZIONI IMPIANTI: reperite nella pratica comunale (rilevate irregolarità)- pag. 16;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - A.C.E.: si è provveduto ad acquisirla come da mandato - pag. 16;

SPESE CONDOMINIALI: Euro 2.259,29 arretrati al 15-12-2013 - pag. 12;

EVENTUALI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA: ved. OSSERVAZIONI a pag. 14 riquadro rosa;



RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Con ordinanza del 12 giugno 2013 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo ha nominato la sottoscritta dott. arch. Vincenza Nardone, con studio in via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da BANCA POPOLARE DI BARI Soc.Coop.per Azioni contro i sig.ri

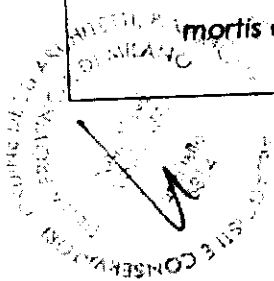
In data 27 novembre 2013, innanzi all'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 11 febbraio 2014 alle ore 9:45 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo concesse alla sottoscritta il termine del giorno 29 dicembre 2013 per il deposito della relazione (45 giorni prima dell'udienza), con il seguente quesito:

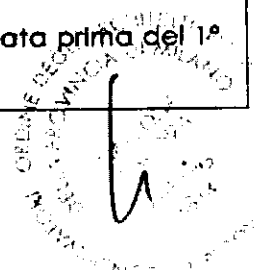
"PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza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

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

- 1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



- 3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
- 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1°



settembre 1967.

- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE 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:

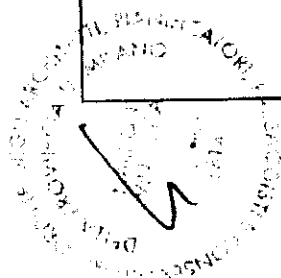
- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire impedimento alla vendita.

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 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, qualora non abbiano accesso a Poffs 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."



Ciò premesso, precisato che per la visura e l'acquisizione delle copie del fascicolo depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale la scrivente ha richiesto ed ottenuta n. 2 proroghe per il deposito, in ossequio all'incarico ricevuto e nei tempi autorizzati, si rassegna la seguente relazione.

* * * * *

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

In risposta al quesito: "PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i, si segnala che la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo si ritiene completa.

Al fascicolo è allegato, tra l'altro, certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal notaio Maria Pantalone Balice di Pescara in data 24 febbraio 2011.

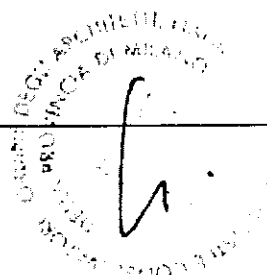
Dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate dal sottoscritto esperto effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di MILANO 1, visure catastali ed acquisizione Estratto Mappa in data 5-12-2013 ed infine acquisizione delle planimetrie catastali effettuate in data 3-12-2013 a copertura del periodo successivo a tali date non sono emersi elementi di rilievo.

* * * * *

L'immobile di cui trattasi è pervenuto ai debitori esecutati con atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano in data 27-4-2005 n. 16.103/11.081 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 10 maggio 2005 ai nn. 31962/17819 che si allega a pag. 30 e segg. (ved. allegato 1)1).

Si allega altresì, per completezza, copia dell'atto di provenienza al precedente proprietario (ved. allegato 1)2 a pag. 37 e segg.).

* * * * *



AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al quesito: "PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile." si allega (ved. allegato "d" - pag. 16 e segg.) la raccomandata RR integrale inviata ai debitori e ritornata alla sottoscritta nonché la ricevuta PEC inviata all'avv. Gaetano Tamma - procuratore legale del creditore procedente.

Si allega altresì copia della comunicazione di avvio operazioni peritali inviata ai suddetti.

* * * * *

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

In relazione al quesito n. 2): "Provveda a identificare il/lo bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;" si espone di seguito quanto richiesto.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Comune di MILANO: Imbonati Carlo, 15:

Porzione immobiliare al sesto piano (settimo fuori terra) composta da due locali più servizi, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Foglio 136 - Mapp. 100 - Sub. 715 - via Imbonati Carlo, 15 - p. 6 - Z.C. 2 - Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Euro 294,38.=

Coerenze da nord in senso orario: via Imbonati con interposta gronda del tetto condominiale, appartamento di proprietà di terzi, disimpegno comune, appartamento di

proprietà di terzi.

* * * * *

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 22 ottobre 2010 al nn. 62849/40912, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI S.C.A.R.L., con sede in Bari, C.F.: 00254030729, contro _____ come più sopra generalizzata e contro _____, nato nelle Filippine il 10-10-1948, in virtù di atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 23-9-2010 rep. 7139 per complessivi Euro 165.674,89.= oltre a successivi interessi e spese.

Il suddetta pignoramento è stato trascritto contro l'intera quota del diritto di proprietà dei beni in esame.

* * * * *

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

L'immobile di cui trattasi è pervenuto ai debitori esecutati con atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano in data 27-4-2005 n. 16.103/11.081 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano I in data 10 maggio 2005 al nn. 31962/17819 che si allega a pag. 30 e segg. (ved. allegato I).

* * * * *

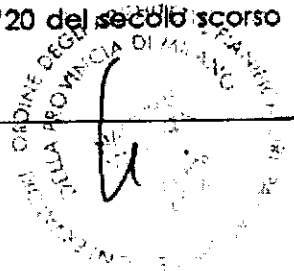
DESCRIZIONE DEI BENI

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

L'edificio in cui è ubicato l'alloggio di cui trattasi, di n. 7 piani fuori terra, è disposto ad "L" tra le vie Imbonati, 15 e 15/a, nella periferia Nord del capoluogo lombardo, a circa Km 4 dal centro ed a circa ml. 200 dalla fermata "Maciachini" della Linea n. 3 Gialla della Metropolitana Milanese.

L'area è completamente urbanizzata e dotata di ogni servizio alla persona.

Trattasi di fabbricato costruito probabilmente intorno agli anni '20 del secolo scorso



in muratura portante prevalentemente in mattoni pieni e con strutture orizzontali lignee, compresa la copertura, originariamente a doppia falda, rivestita in tegole in terracotta.

Nell'anno 2004 tutto il tetto è stato rimosso e sostituito con una copertura con una diversa conformazione, atta alla realizzazione di n. 9 alloggi in base alla vigente normativa per il recupero dei sottotetti, come più avanti descritto nel paragrafo di risposta al punto n. 7 del quesito relativo alla regolarità edilizia.

L'alloggio in esame, posizionato appunto all'ultimo piano del fabbricato, è composto da un locale unico con funzioni di ingresso, soggiorno e cucina, un piccolo disimpegno che conduce ad un piccolo bagno senza finestra ed una camera con cabina armadio.

L'attuale copertura è in legno con travi ed assito a vista dall'abitazione, con soprastanti pannelli metallici isolati e verniciati.

Le finestre - dotate di vetri a taglio termico - e le persiane sono in metallo verniciato.

Le finiture sono di tipo economico, pavimenti e rivestimenti (lato cottura e bagno) ceramici, pareti in gesso tinteggiato, termosifoni in alluminio verniciato.

Poiché tutta la parete che confina con l'esterno è rivolta a Nord e l'alloggio non è evidentemente adeguatamente ventilato si rilevano macchie di muffa intorno alla finestra della camera.

Da segnalare che la caldaia non è a norma in quanto non è stato installato il secondo tubo per lo smaltimento dei fumi ed inoltre la griglia di aerazione, essendo posizionata in un luogo in cui viene spontaneo inserire un arredo, risulta appunto ostruita da un mobile. La sottoscritta durante il sopralluogo ha invitato con insistenza gli occupanti dell'alloggio a spostare detto mobiletto per motivi di sicurezza.

Si segnala altresì il malfunzionamento dello scarico dell'acquaio della cucina che scarica sul pavimento del balconcino.

Si segnala anche che l'ascensore condominiale sembra che abbia dei problemi di funzionamento - e quindi di sicurezza - in occasione delle giornate di pioggia.

L'altezza massima dei locali dell'alloggio in esame è pari a circa ml. 2,70 e la minima

a circa ml. 2,15.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono discrete sia relativamente all'alloggio in esame sia agli spazi condominiali.

* * * * *

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento:	mq. 40,77 al 100% = mq. 40,77
superficie lorda balconi:	mq. 1,24 al 50% = mq. 0,62

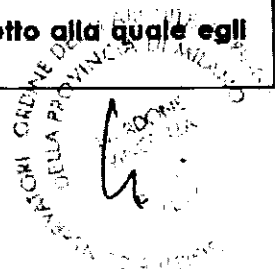
totale **= mq. 41,39**

cui va aggiunta una quota degli enti comuni pari all' 3% che porta a considerare la superficie commerciale dell'appartamento in questione pari a circa mq. 42,63.=.

* * * * *

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al quesito n. 4: "Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli



dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio" si segnala che il sopralluogo è avvenuto nella data stabilita, alla presenza di alcuni parenti della sig.ra [redacted] che è stata contattata telefonicamente ed ha consentito l'effettuazione dei rilievi metrici e fotografici anche in sua assenza, oltre al **certificatore energetico arch. Marco d'Auria**.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era visibilmente utilizzato dalla famiglia della signora suddetta.

Con risposta ricevuta via e-mail in data in data 13-12-2013 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che **da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione** come dante causa a nome di [redacted] E

Per ciò che concerne il **diritto di famiglia**, da informazioni ricevute dai competenti uffici comunali [redacted] i si sono sposati [redacted] Las Nieves ed a Milano non vi sono trascrizioni in merito. Dall'atto di acquisto del bene i suddetti risultavano in comunione legale dei beni.

Visto quanto sopra si può ragionevolmente ritenere che l'immobile in esame sia libero da formalità riguardanti il diritto di famiglia.

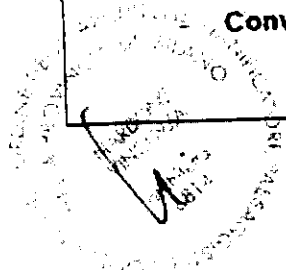
L'appartamento in esame può quindi ritenersi libero.

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al **quesito n. 5**: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale,



con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)," oltre a quanto riportato negli allegati atti di provenienza dei beni (ved. allegati "1)1 e "1)2" - pag. 30 e segg.) nonché del regolamento di condominio (allegato m)2 a pag. 100 e segg.) e dei quali si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da evidenziare.

Per ciò che concerne le **spese condominiali** si segnala che da informazioni pervenute via e-mail da parte dell'amministratore del condominio risultano **Euro 2.259,29 arretrati al 15-12-2013.**

* * * * *

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

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'allegato "a", affrontando i seguenti costi, oltre al debito residuo (capitale ed interessi) portato da ogni singola formalità, che la scrivente non è in grado di quantificare non essendo stata prodotta agli atti idonea documentazione, in considerazione dell'importo agevolato di euro 35,00 per ogni ipoteca volontaria iscritta per una durata superiore ai mesi 18 e secondo la percentuale e/o minimi previsti per gli altri tipi di formalità, che si possano calcolare complessivamente pari ad euro 367,00.= circa per tasse ed imposte varie oltre a circa euro 1.200,00.= per il professionista, per un totale di circa euro 1.567,00.= oltre I.V.A. e contributi di legge.

* * * * *



REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

In risposta al quesito n. 7: "Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

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

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, si espone quanto segue.

La costruzione dell'edificio in cui sono ubicati i beni in esame è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, probabilmente verso gli anni '20/'30 del secolo scorso.

In data **12-5-2004** - **Atti comunali P.G.: 506.103/2004** tutto il piano del sottotetto dell'edificio in questione è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività (di seguito D.I.A.) ai sensi dell'art. 4.3 della L.R. 22/1999 per recupero abitativo del sottotetto esistente ai sensi della L.R. n. 15/96, per la realizzazione di n. 9 appartamenti (**allegato L)3** a pag. 79 e segg.).

In data **5-5-2006** **Atti comunali P.G.: 540.120/2006** è stata presentata una D.I.A. in variante essenziale a tale progetto (**allegato L)2** a pag. 56 e segg.).

In data **13-11-2006** **Atti comunali P.G.:1.059.634/2006** è stata presentata la **comunicazione di fine lavori con contestuale richiesta di agibilità** e con allegate, fra l'altro, le certificazioni degli impianti (**allegato L)1** a pag. 47 e segg.).

Gli uffici hanno espresso parere favorevole a tale progetto.

Rispetto ai tipi di progetto visionati dalla scrivente durante l'accesso agli atti edilizi avvenuto in data 22-1-2014 e 6-2-2014 quanto rilevato durante il sopralluogo non presenta che lievi difformità irrilevanti, ma occorre effettuare le seguenti considerazioni.

La legge regionale n. 15/1996 consentiva il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a patto di non modificare le linee di pendenza e le quote d'imposta dei tetti

consentendo solo l'inserimento di cappuccine e finestre da tetto e pertanto il sottotetto da recuperare doveva già avere alcune caratteristiche geometriche che non venivano modificate nelle linee essenziali.

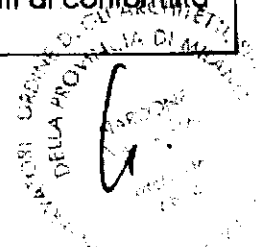
Con la legge regionale n. 22/1999 si è reso ammissibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti anche modificandone le caratteristiche e quindi innalzando l'edificio, purché nella misura minima atte a consentirne il raggiungimento dell'altezza media ponderale di m.2,40 e sempre qualificando tali interventi come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 «Norme per l'edilizia residenziale» e sempre in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati.

In relazione a quanto sopra, non era ritenuta dagli uffici, al tempo, necessaria la verifica delle distanze tra fabbricati, non trattandosi di interventi di nuova edificazione, ambito di cogenza del D.M. 1444/1968.

Con Ordinanza n. 173 del 19-5-2011 la Corte Costituzionale ha definitivamente chiarito che l'art. 9 d.m. n. 1444/1968 va rispettato anche in caso di realizzazione di interventi di recupero del sottotetto in quanto l'art. 64, comma 2, della legge della Regione Lombardia n. 12 del 2005 "deve interpretarsi nel senso che esso consente la deroga dei parametri e indici urbanistici ed edilizi di cui al regolamento locale ovvero al piano regolatore comunale, fatto salvo il rispetto della disciplina sulle distanze tra fabbricati, essendo quest'ultima materia inerente all'ordinamento civile e rientrante nella competenza legislativa esclusiva dello Stato".

In relazione a quanto sopra si evidenzia che l'intervento sopradescritto, comportando di fatto una sopraelevazione del fabbricato esistente, contrasta con l'art. 9 del D.M. 1444/'68 che prescrive, per la zona omogenea in esame, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Ciò in quanto a Nord della parete del soggiorno dell'abitazione in esame è posta la parete di un altro fabbricato, ancorchè di altezza inferiore, ad una distanza (calcolata dall'estratto di mappa) pari a circa m.4,00 **e pertanto** in caso di accertamenti di conformità



non si può escludere con certezza che l'amministrazione comunale possa avviare provvedimenti repressivi, con risvolti economici anche pesanti, in esecuzione di provvedimenti di autotutela, ancorché possa ritenersi quasi superato il termine decennale.

Quanto sopra induce prudenzialmente la scrivente ad operare un decremento del 50% al valore medio unitario più avanti assegnato nella stima del bene in esame.

Si conclude la disamina sulla regolarità edilizia dei beni in oggetto precisando che gli elaborati grafici della pratica edilizia originaria, visionati dalla scrivente ed a suo tempo sottoposti all'esame tecnico comunale, non rappresentavano compiutamente il profilo di tutti i fabbricati circostanti, per cui non consentono le verifiche di cui all'art. 27 comma 2 del Regolamento Edilizio comunale.

* * * * *

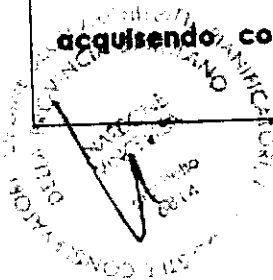
Dal punto di vista del Catasto Fabbricati lo stato dei luoghi rappresentato nell'allegata planimetria catastale (allegato g)1 a pag. 23 è coerente con quanto riscontrato durante il sopralluogo ad eccezione dei balconi che sono meno profondi di quanto disegnato e dell'altezza della cabina armadio che non è cm. 150 ma circa cm. 270, ma ciò è irrilevante e non si ritiene necessario presentare un aggiornamento catastale, poiché le stesse non influiscono sulla rendita catastale.

* * * * *

CERTIFICATI

In risposta al quesito n. 8): "Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola 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", si segnala che i



certificati degli impianti sono stati reperiti nella pratica edilizia comunale e sono allegati alle pagine n. 51, 52 e 53 degli allegati **anche se si segnala quanto la non conformità sia dell'impianto di riscaldamento (caldala a gas) sia dello scarico dell'acquale della cucina come più sopra descritto.**

In merito alla **certificazione energetica - A.C.E.** - si segnala che **si è proceduto ad acquisire l'Attestato di Certificazione Energetica - A.C.E.** - come da mandato dell'III.mo Sig. Giudice - registrato in data 27/12/2013 - codice identificativo n. 15146 - 040419 / 13, presentato dall'arch. MARCO D'AURIA, n. di accreditamento 2324, valido fino al 27/12/2023, **allegato separatamente in n. 2 originali** nonché in copia alle pagg. 105-106 degli allegati alla presente relazione.

* * * * *

STIMA DEGLI IMMOBILI

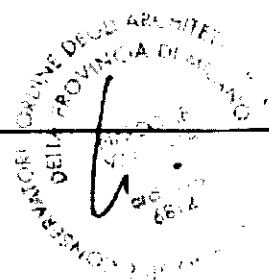
In risposta al **quesito n. 9)**: "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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

Quanto al **critero di stima** utilizzato, la scrivente ha ritenuto più adatto al caso in esame quello della **stima a valore di mercato per comparazione diretta**, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano e Provincia almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio - OMI - e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI, oltre ad altri tipi di listini vari.

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

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini prezzi proposti dagli operatori del mercato immobiliare.



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

Attualmente la banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI- dell'Agenzia del Territorio (Anno 2013 - Semestre 1) - zona Periferica D02/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI - Microzona 24, assegna i seguenti valori:

- per le abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.300 e gli euro 1.400 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.400 e gli euro 1.900 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.900 e gli euro 2.300.

Sul portale delle Aste Giudiziarie il valore parametrico medio oscilla intorno agli euro 2.000/mq.

I listini Immobiliari hanno valori compresi tra Euro 1.400/mq e 2.900/mq.

* * * * *

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare all'**appartamento** un valore commerciale parametrico unitario pari a **2.100,00 euro/mq.**, il che porterebbe a considerare il seguente come il più probabile valore di mercato dell' Immobile libero, a corpo:

Appartamento:

mq. 42,63 x Euro 2.100,00/mq. = Euro 89.520,00. = arrotondati

In relazione alla summenzionata situazione di irregolarità edilizia (ved. pag. 13, 14 e 15 ed in particolare a quanto contenuto nel riquadro rosa a pag. 14) la scrivente ritiene prudenzialmente di operare un decremento pari al 50% del suddetto valore unitario, in analogia con un caso precedente e pertanto si ritiene il seguente come il più probabile valore di mercato dell' Immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



APPARTAMENTO:

mq. 42,63 x Euro 1.050,00/mq. = Euro 44.760,00. = arrotondati

Se l'appartamento si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento di circa il 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 31.332,00.=.

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

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

Si richiamano nuovamente integralmente le osservazioni riportate in merito alla regolarità edilizia dei beni a pag. 13, 14 e 15 ed in particolare a quanto contenuto nel riquadro rosa a pag. 14).

La presente relazione si compone di n. 19 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 106 frontespizi, per complessive n. 125 facciate di vario formato oltre agli allegati o) e p).

La sottoscritta dichiara inoltre di provvedere a depositare prelamente telematicamente il presente elaborato peritale tramite il Portale del Processo Civile Telematico e successivamente l'originale in Cancelleria.

La sottoscritta rimane infine a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

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

Con osservanza.

Milano, 27 febbraio 2014

L'Esperto nominato

Dott. Arch. Vincenzo Nardone



(segue elenco allegati)

