

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCED. ESEC. 1099/2011 R.G.E.

CONDOMINIO "ACLI" VIA ROMA 25 MASATE (MI)

/

[REDACTED]

G.E.: DOTT. SSA ANNA FERRARI

Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Milano, 31/07/2014

Dott. Arch. Vincenzo Roberto Aprile
Via C. Pisacane 36, 20129 Milano
Tel. – fax 022892586 cell.338 2933496
e mail: roberto.aprile@libero.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Cap. 1 PREMESSA – QUESITO

Cap. 2-1 ACCESSO AGLI IMMOBILI

Cap. 2-2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DEGLI ATTI DI
PIGNORAMENTO E PROVENIENZA

Cap. 2-3 DESCRIZIONE DEI BENI

Cap. 2-4 STATO DI OCCUPAZIONE

Cap. 2-5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO
DELL'ACQUIRENTE

Cap. 2-6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI CON ONERI
A CARICO DELLA PROCEDURA

Cap. 2-7 VERIFICA REGolarITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Cap. 2-8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI

Cap. 2-9 STIMA

RIEPILOGO DATI

- Dati catastali dell'appartamento: Foglio 5, Particella 170, Sub 14, Cat. A/3, Cl 2, Consistenza Vani 5,5, Piano 2 S1, Rendita catastale € 204,52.

- Trattasi di proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] e per altro 1/2 in capo a [REDACTED]

- L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato dalla figlia della debitrice [REDACTED]. L'esperto ha fatto richiesta presso l'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti locativi inerenti al bene pignorato (ved. cap. 2-4).

- Il valore dell'appartamento **libero** è pari a € 86.700,00

Il valore appartamento **occupato** è pari a € 69.360,00

- Non vi sono particolari elementi che impediscono la vendita.

U

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCED. ESEC. 1099/2011 R.G.E.

CONDOMINIO "ACLI" VIA ROMA 25 MASATE (MI)

/

G.E.: DOTT. SSA ANNA FERRARI
Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Stima dell'immobile sito in via Roma 25 (già via per Inzago), nel comune di Masate (MI),

Cap. 1 – PREMESSA – QUESITO

PREMESSA: L' Ill/mo Sig. G.E. Dott.ssa Anna Ferrari nominava, in data 24/09/2013 esperto nell'esecuzioni immobiliari riunite, sopra indicate, lo scrivente arch. Vincenzo Roberto Aprile, Milano, Via Pisacane 36, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano n. 10963, lo faceva giurare in data 24/10/2013.

Il Giudice sottopone all'esperto 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 bene del debitore;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti

(luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed 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 ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno.
- 2) Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento 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 dei beni;
- 4) A riferire sullo stato di possesso degli immobili, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto la 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 di 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 ed 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 ed urbanistica dei beni, 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 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.Lgs 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) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. N. 192/05 attuativo 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 22/01/2008 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 ed 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) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie interne ed esterne dei beni nonché le relative planimetrie;

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviame copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e i contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di € 600,00 che pone a carico del creditore precedente.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, l'esperto esaminati i documenti di causa, in particolare la relazione notarile depositata in atti, eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del Catasto, effettuati i necessari sopralluoghi e fotografie presso i beni pignorati, procedeva, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, alla stesura della seguente relazione di stima.

Cap. 2 RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. ACCESSO AGLI IMMOBILI: con raccomandate a.r. inviate il 30/10/2013 l'esperto ha comunicato ai debitori esecutati e al creditore precedente l'inizio delle operazioni per la data del 15/11/2013 (ved. all. n. 1).

Alla data fissata per l'inizio delle operazioni l'esperto non ha potuto accedere e visionare l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in quanto l'addetto alla distribuzione della corrispondenza delle poste di Masate, erroneamente ha rimesso al mittente le raccomandate con la dicitura "sconosciuto" (ved. all. n. 2). Lo scrivente ha

potuto chiarire l'equivoco con l'occupante del bene pignorato, sig.ra [REDACTED] figlia della debitrice [REDACTED]. Pertanto è stata fissata una seconda data per l'accesso al bene ed il 02/12/2013, l'esperto ha potuto accedere all'immobile pignorato, alla presenza della sig.ra [REDACTED], amica della sig.ra [REDACTED] la quale ha riferito allo scrivente che i due debitori sono ritornati nel loro paese d'origine [REDACTED].

2-2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA: Il bene oggetto della presente esecuzione consiste in un appartamento, con relativo vano cantina, sito nel comune di Masate (MI), via Roma 25, già via per Inzago, identificato al Catasto di Masate come segue:

Appartamento

Foglio 5, Particella 170, Sub 14, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 5,5, Piano 2-S1, Interno 14, Scala B, Rendita catastale € 204,52.

Il tutto come verificato dall'esperto mediante nuova ispezione presso gli uffici del Catasto con reperimento della planimetria catastale e visura storica per immobile (ved. all. n. 3). L'esperto fa presente che nella visura storica per immobile come indirizzo dello stabile viene riportato "via per Inzago 25". Allo stato è via Roma 25, angolo via Circonvallazione.

Il bene risulta essere intestato per la proprietà di 1/2 a [REDACTED] nata in [REDACTED], per l'altro 1/2 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze dell'Appartamento: a Nord Est appartamento di altra proprietà e parti comuni (vano scala), a Sud Est parti comuni (giardino), a Sud Ovest parti comuni (giardino) e

appartamento di altra proprietà, a Nord Ovest parti comuni (porzione del giardino retrostante all'edificio);

Coerenze Vano Cantina: a Nord Est vano cantina di altra proprietà, a Sud Est parti comuni (corridoio cantine), a Sud Ovest parti comuni (corridoio cantine), Nord Ovest parti comuni vano cantina di altra proprietà e parti comuni (giardino retrostante all'edificio). Il vano cantina è anche identificato con il n. 14 posto sulla porta.

Il pignoramento è stato trascritto in data 26/04/2011 ai nn.46595/26812, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, a favore di CONDOMINIO ACLI MASATE (MI), C.F. 91508010153;

contro

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad

1/2.

Il bene pignorato è pervenuto ai debitori a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio dott. Marco Traspadini in Milano in data 25/05/2006, n. rep. 9798/6543, come da copia reperita dall'esperto (ved. all. n. 4).

2-3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è porzione di un fabbricato a tre piani (quattro piani fuori terra), avente doppio accesso all'area condominiale: uno da via Roma e l'altro da via Circonvallazione. Lo stabile è sito in una zona semiperiferica del paese di Masate.

Il paese di Masate si trova ad Est di Milano a circa 25 Km dal capoluogo. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria. La tipologia costruttiva dell'edificio ha

lo sviluppo principale in linea orizzontale, tipologia a "stecca", per edilizia residenziale del tipo economico.

L'edificio ha il telaio in c.a., le solette dei vari piani sono in latero-cemento, i muri di tamponamento sono a cassa vuota, la copertura è a due falde con manto di copertura in tegole curve (coppi), le facciate sono rifinite con zoccolo in pietra "Beola" fino all'intradosso balcone del piano rialzato (primo f.t.) e per il resto dell'altezza in intonaco per esterni color rosa. Tutto l'edificio è circondato da recinzione in maglia di ferro e piantane in ferro, verniciate color nero, su zoccolo in cls. Lo stabile è dotato di giardino condominiale, con alberi ad alto e medio fusto, siepi e prato, sia per il prospetto verso via Circonvallazione e sia per il prospetto retrostante verso via Roma (ved. foto n. 1-2-3-4). Il condominio è privo di servizio di portierato e di ascensore.

E' presente l'impianto citofonico, del tipo a pulsantiera semplice.

L'accesso all'area condominiale avviene mediante due cancelli pedonali in ferro, inseriti nella recinzione, uno su via Roma e l'altro su via Circonvallazione.

All'edificio si accede mediante portone ad un'anta, con telaio in ferro e finestratura centrale (ved. foto n. 5).

L'androne ha i pavimento in quadrotti di graniglia, le pareti sono rifinite con intonaco plastico a "buccia d'arancio" color beige, le scale sono in marmo bianco venato di Carrara e ringhiera in ferro (ved. foto n. 6).

Tutto l'edificio e le sue parti comuni si presentano in buono stato d'uso; il giardino è ben curato.

Appartamento

L'appartamento in corso d'esproprio è sito al secondo piano (terzo fuori terra) ed è così composto:

locale ingresso (ved. foto n. 7), locale pranzo-soggiorno (ved. foto n. 8), cucina semi-abitabile (ved. foto n. 9), locale disimpegno (ved. foto n. 10), camera letto matrimoniale (ved. foto n. 11), seconda camera letto (ved. foto n. 12), locale bagno (ved. foto n. 13), locale ripostiglio cieco (ved. foto n. 14) e n. 2 balconi, uno con accesso dal pranzo soggiorno (ved. foto n. 15) e l'altro con accesso dalla cucina (ved. foto n. 16).

Il locale ingresso ha il pavimento in piastrelle di ceramica di cm. 33 x 33 color beige, le pareti sono rifinite in intonaco civile con pitturazione color bianco, è presente un controsoffitto in gesso con n. 5 faretti ad incasso, l'altezza libera del locale ingresso è mt. 2,65 circa;

Il locale pranzo-soggiorno ha il pavimento e le pareti rifinite con i medesimi materiali dell'ingresso;

Tra il locale ingresso e il locale pranzo-soggiorno è presente un muretto basso, h. mt. 1,20 circa con copertina in legno soprastante. Il muretto è stato realizzato a seguito della demolizione della porzione superiore della parete che divideva all'origine l'ingresso dal pranzo-soggiorno. Per tale opera l'esperto rimanda al capitolo della conformità edilizia-urbanistica.

Il locale cucina semiabitabile ha il pavimento in piastrelle del tipo sopra descritte, due delle quattro pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica cm. 10 x 10 color beige fino ad h. mt. 1,60, il resto dell'altezza e le altre due pareti sono rifinite ad intonaco a civile con pitturazione bianca, è presente foro per locali con fiamme libere, è presente uno scalda acqua a gas per la produzione acqua calda per cucina e bagno.

L'esperto fa presente che ha accertato che lo scalda acqua è in pessime condizioni di manutenzione (ved. foto n. 17), ha indicato alla figlia della debitrice, che occupa l'appartamento, di non usarlo perché potrebbe essere pericoloso per la sua incolumità.

L'esperto ha fatto apporre sullo sportello del pensile dei mobili della cucina, ove è alloggiato l'apparecchio, un biglietto, firmato dall'esperto e scritto nella lingua d'origine dell'occupante del bene, che indica la situazione di pericolo (ved. foto 18).

Di tale situazione lo scrivente ha informato anche l'amministratore del Condominio.

Il locale disimpegno, che separa la zona giorno dalla zona notte, ha il pavimento in piastrelle del medesimo tipo descritte per gli altri locali, le pareti sono a civile con pitturazione color bianco;

La camera letto matrimoniale ha il pavimento e pareti rifiniti con i medesimi materiali sopra descritti;

La seconda camera letto, che allo stato ospita un solo letto, ma può ospitare due letti, in considerazione della sua superficie, ha il pavimento rifinito sempre in piastrelle di ceramica cm. 33 x 33 color beige, le pareti sono ad intonaco civile color bianco.

Il bagno è dotato di lavabo ad incasso totale su mobile, bidet, vaso e vasca, il locale ha il pavimento in piastrelle di ceramica cm 33 x 33 color grigio-rosa, le pareti sono rivestite in piastrelle di cm. 20 x 20 color beige con ultima fascia a decoro color rosa, l'altezza totale del rivestimento è pari a mt. 2,00, il resto è in intonaco civile con pitturazione del tipo traspirante color bianco;

Il locale ripostiglio è cieco, il pavimento e pareti sono rifinite come le camere letto;

Il balcone del pranzo-soggiorno ha il pavimento in quadrotti di graniglia e il parapetto è in muratura;

Il balcone della cucina ha il pavimento del medesimo materiale dell'altro balcone, mentre il parapetto è in vetro armato con rete metallica interna e scatolato soprastante in ferro;

Gli infissi interni sono in legno, 4 con pannello cieco tamburato tinta noce, 2 con finestratura centrale e porzione in legno perimetrale in tinta noce, la porta che separava l'ingresso dal locale pranzo soggiorno, **non** è più presente;

Il portoncino d'ingresso **non** è blindato, ma è dotato di chiusura di sicurezza;

Gli infissi esterni hanno il telaio in legno, sono dotati di vetro-camera e zanzariere, avvolgibili in pvc e i cassonetti sono in legno;

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas metano, i termosifoni sono alcuni in ghisa e altri in alluminio, la produzione acqua calda per cucina e bagno avviene mediante scaldacqua a gas istantaneo, ma come sopra già descritto, è fatiscente ed è pericoloso usarlo. Deve essere necessariamente sostituito;

L'impianto elettrico è su due vie con interruttori magnetotermici e differenziale (salvavita), installati su quadro elettrico, i frutti elettrici e le placche sono della ditta Vimar. Per quanto riguarda l'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra" dell'impianto elettrico e del suo collegamento all'impianto condominiale, lo scrivente non può esprimersi in merito, perché i due esecutari non erano presenti al sopralluogo e la figlia dell'esecutata non è stata in grado di fornire alcun tipo di certificazione per gli impianti tecnologici;

L'appartamento è privo di impianto di condizionamento aria e di antifurto;

L'altezza libera dei locali è pari a mt. 2,90, tranne per l'ingresso che è mt. 2,65 circa, per via della presenza del controsoffitto in gesso;

Tutti i locali godono di illuminazione e areazione diretta, tranne il locale ripostiglio;

L'appartamento ha doppia esposizione, punto cardinale Sud Est e Nord Ovest.

Il bene esecutato si presenta in medio stato d'uso.

Vano Cantina

Il vano cantina è ubicato al piano seminterrato, è identificato con il n. 14 sulla porta d'ingresso. La porta è in legno, con chiavistello, il pavimento è in battuto di cemento, i muri sono in intonaco rustico, è presente una finestrella con telaio in legno ed apertura a "vasistas" (ved. foto n. 19- 20), il vano cantina è privo di luce artificiale.

2 - 4. STATO DI OCCUPAZIONE: All'atto del sopralluogo l'appartamento era occupato e abitato dalla figlia della debitrice, sig. [REDACTED] la quale ha riferito all'esperto che non vi è in essere nessun contratto di locazione che riguardi il bene pignorato.

Comunque lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate di Milano 4 per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione a nome degli esecutati .

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che **non** risultano in essere contratti locativi aventi come danti causa i debitori (ved. all. n. 5).

2 - 5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE: L'esperto ha fatto richiesta all'amministratore del Condominio dello stato di pagamento delle rate condominiali.

L'amministratore ha fatto pervenire il documento richiesto, da dove risulta uno stato debitorio per le gestioni 2008/2010 pari a € 5.061,77; per la gestione 2010/2011 pari a € 2.864,84; per la gestione 2011/2012 pari a € 1.713,74; per la gestione 2012/2013 le rate risultano versate con un saldo a favore dei debitori pari a € 107,80; per la gestione in corso 2013/2014 risulta uno stato debitorio pari a € 1.877,00. Totale ³ debito, alla data della presente relazione, è pari a € 11.409,55 (ved. all. n. 6).

Dalla nuova ispezione ipocatastale eseguita dall'esperto in data 10/12/2013 **non** risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, restanti a carico di un

eventuale aggiudicatario. Inoltre non risultano attualmente atti di asservimento urbanistico per la zona urbanistica ove è inserito l'edificio comprendente il bene immobile pignorato, se non quanto previsto nel vigente PGT.

2 - 6. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI CON ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA:

L'esperto riporta qui di seguito le formalità indicate nella relazione notarile o rilevate mediante la nuova ispezione eseguita dallo scrivente in data 07/05/2014 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 18/07/2007 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2 ai nn. 87555/20245 a favore di Bipop Carire spa (ora Unicredit spa) C.F. 03336830967 a carico di [REDACTED] nata in [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 e [REDACTED], nato in [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2.

L'ipoteca grava sull'intero appartamento, di proprietà per 1/2 ciascuno dei due esecutati, il bene è identificato in Catasto di Masate al Foglio 5, Particella 170, Sub 14, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 5,5, Piano 2-SI, Interno 14, Scala B, Rendita catastale € 204,52.

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è pari ad € 35,00 oltre oneri accessori.

In data 09/07/2012 l'Istituto di credito è intervenuto nella presente esecuzione immobiliare.

Trascrizioni:

Il pignoramento è stato trascritto in data 26/04/2011 ai nn.46595/26812, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, a favore di CONDOMINIO ACLI MASATE (MI), C.F. 91508010153; contro [redacted] nata in [redacted] [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/2 e [redacted], nato in [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/2.

Il costo per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (importo fisso) oltre oneri accessori.

Dall'ispezione svolta dall'esperto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, in data 07/05/2014, non risultano iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli (ved. all. n. 7 elenco delle formalità).

2-7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Lo stabile in cui è compreso l'immobile pignorato è stato realizzato ante 01/09/1967.

A seguito del sopralluogo svolto presso l'appartamento, l'esperto ha potuto accertare la presenza di n. 1 difformità edilizia che consiste in:

Demolizione di 2/3 dell'originaria parete divisoria tra il locale ingresso e il locale pranzo-soggiorno, con relativa eliminazione della porta che separava i due ambiti e conseguente creazione di un muretto basso, altezza mt. 1,20 circa (ved. foto n. 21).

Questa difformità può essere sanata mediante presentazione presso il Comune di Masate di Permesso di Costruire in Sanatoria, il cui costo è pari ad € 516,00 oltre ai costi professionali del tecnico abilitato, per l'approntamento della pratica. Costi professionali

che allo stato non possono essere quantificati. Vanno considerati anche gli eventuali costi per i diritti di segreteria del Comune.

Inoltre l'attuale planimetria catastale deve essere aggiornata. Il costo dei diritti fissi di Catasto sono pari a € 50,00 per il deposito della nuova planimetria, oltre al costo professionale del tecnico per l'approntamento della pratica catastale. Costo che allo stato non può essere quantificato.

2- 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI:

a) L'esperto ha predisposto, avvalendosi del suo certificatore di fiducia, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) che viene allegata alla presente relazione di stima (ved. all. n. 8).

b) Per quanto riguarda la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno di edifici di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, i debitori non sono stati in grado di fornire alcun tipo di documentazione,

2 - 9. STIMA:

METODO DI STIMA: considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima di comparazione, comparazione con immobili venduti nella zona, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire a far variare il prezzo.

STIMA DEL BENE: La superficie dell'appartamento presa in esame è **la superficie commerciale**, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. La superficie complessiva del bene viene calcolata mediante **la superficie ponderata** e cioè: l'area commerciale dell'appartamento al 100% della sua superficie reale, l'area dei balconi viene considerata al 30% della loro superficie reale, l'area del vano cantina al 25% della sua superficie reale. La superficie della quota di

comproprietà degli spazi comuni (giardino, vano scale, vialetti di collegamento e altri spazi comuni) viene stimata pari al 5% della superficie ponderata dell'appartamento.

L'esperto ritiene congruo stimare il prezzo unitario €/mq dell'appartamento esecutato pari a € 1.000,00/mq, in considerazione del medio stato d'uso dell'appartamento, del buono stato delle parti comuni e il buon affaccio e vista sui due fronti.

Il prezzo unitario €/mq dell'appartamento è pari a € 1.000,00/mq;

Calcolo superficie dell'appartamento esecutato:

Superficie appartamento,	mq	78,15
Superficie balconi mq 5,81 x 30% =	mq	1,74
Superficie vano cantina mq 11 x 25% =	mq	<u>2,75</u>
SOMMANO	mq	82,64

Quota di comproprietà delle parti comuni

5% di mq 82,64 = mq 4,13

Superficie ponderata dell'appartamento mq 82,64

Superficie quota di comproprietà delle parti comuni mq 4,13

SOMMANO mq 86,77

Mq 86,77 x € 1.000,00/mq = € 86.770,00

La stima dell'appartamento è pari € 86.770,00 che si arrotonda a € 86.700,00

STIMA DEL BENE PIGNORATO E' PARI A € 86.700,00

Valore quota proprietà in capo a [REDACTED] è pari a € 43.350,00

Valore quota proprietà in capo a [REDACTED] è pari a € 43.350,00

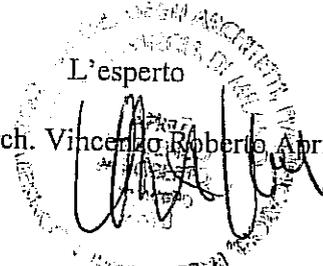
L'esperto, come richiesto nel quesito assegnatogli, espone di seguito anche il valore dell'appartamento occupato e ritiene congruo applicare una detrazione del 20% sul valore sopra esposto, nel caso che dovesse risultare l'esistenza, nel prosieguo della

procedura, di un contratto di locazione del bene eseguito, con data antecedente alla trascrizione del pignoramento, anche se non registrato.

€ 86.700,00 meno il 20% = € 69.360,00 (valore appartamento occupato).

Milano, 31/07/2014

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile



Invio telematico

Allegati n. 9

Copia semplice non protocollata

Foto n. 21

Foglio separato: elenco formalità pregiudizievoli

Foglio separato: descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Attestazione di invio copia stima al creditore procedente ed all'intervenuto e ai debitori

L'ipoteca grava sull'intero appartamento, di proprietà per 1/2 ciascuno dei due esecutati, il bene è identificato in Catasto di Masate al Foglio 5, Particella 170, Sub 14, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 5,5, Piano 2-S1, Interno 14, Scala B, Rendita catastale € 204,52.

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è pari ad € 35,00 oltre oneri accessori.

In data 09/07/2012 l'istituto di credito è intervenuto nella presente esecuzione immobiliare, mediante atto di intervento.

Trascrizioni:

Il pignoramento è stato trascritto in data 26/04/2011 ai nn.46595/26812, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, a favore di CONDOMINIO ACLI MASATE (MI), C.F. 91508010153;

contro [REDACTED] nata in [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2.

Il costo per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (importo fisso) oltre oneri accessori.

Dall'ispezione svolta dall'esperto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, in data 07/05/2014, non risultano iscritte o trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli (ved. all. n. 7 elenco delle formalità).

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCED. ESEC. 1099/2011 R.G.E.

CONDOMINIO "ACLI" VIA ROMA 25 MASATE (MI)

/

[REDACTED] + [REDACTED]

G.E.: DOTT. SSA ANNA FERRARI
Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

DESCRIZIONE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Il bene oggetto della presente esecuzione consiste in un appartamento, con relativo vano cantina, sito nel comune di Masate (MI), via Roma 25, già via per Inzago, identificato al Catasto di Masate come segue:

Appartamento

Foglio 5, Particella 170, Sub 14, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 5,5, Piano 2-S1, Interno 14, Scala B, Rendita catastale € 204,52.

Il tutto come verificato dall'esperto mediante nuova ispezione presso gli uffici del Catasto con reperimento della planimetria catastale e visura storica per immobile (ved. all. n. 3). L'esperto fa presente che nella visura storica per immobile come indirizzo dello stabile viene riportato "via per Inzago 25". Allo stato è via Roma 25, angolo via Circonvallazione.

Il bene risulta essere intestato per la proprietà di 1/2 a [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C. [redacted] per l'altro 1/2 intestato a [redacted] nato in [redacted] [redacted] [redacted]

Coerenze dell'Appartamento: a Nord Est appartamento di altra proprietà e parti comuni (vano scala), a Sud Est parti comuni (giardino), a Sud Ovest parti comuni (giardino) e appartamento di altra proprietà, a Nord Ovest parti comuni (porzione del giardino retrostante all'edificio);

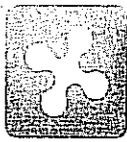
Coerenze Vano Cantina: a Nord Est vano cantina di altra proprietà, a Sud Est parti comuni (corridoio cantine), a Sud Ovest parti comuni (corridoio cantine), Nord Ovest parti comuni vano cantina di altra proprietà e parti comuni (giardino retrostante all'edificio). Il vano cantina è anche identificato con il n. 14 posto sulla porta.

arch. vincenzo roberto aprile
via C. Pisacane 36 – 20129 Milano
tel. – fax 02-2892586 cell. 338-2933496
e mail: roberto.aprile@libero.it

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima ai creditori precedenti. Per i debitori l'esperto deposita la copia nel fascicolo della procedura, in quanto questi non risiedono più in Italia.

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile



151360006414

Dati catastali

Nome e cognome [redacted]
Regione sociale - [redacted]
Indirizzo Via Roma
N. civico 25
Comune Masate
Provincia MI
C.A.P. 20060
Codice fiscale / Partita IVA [redacted]
Telefono [redacted]

Catasto Energetico Edifici Regionali

Codice identificativo 15136 - 000054 / 14
Registrato il 24/07/2014
Valido fino al 24/07/2024

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Andrea Natale Guzzi
Numero di accreditamento 3028

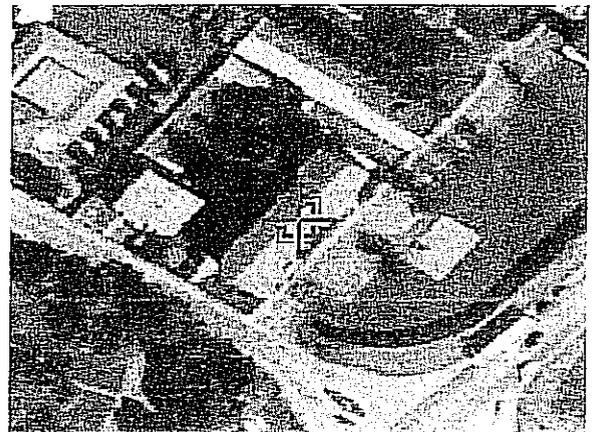
Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, MASATE, Sezione, Foglio, 5, Particella, 170. Subcolumns: Subalterni da, a, da, a, da, a, da, a.

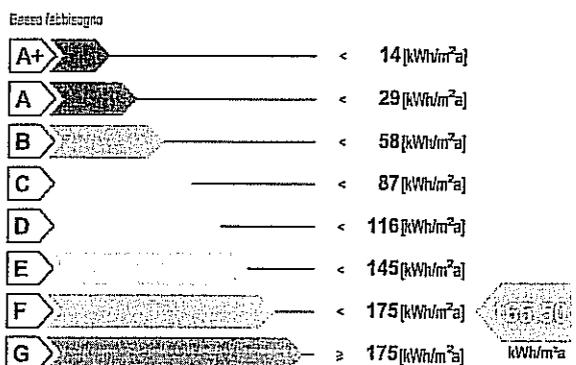
Dati edificio

Provincia MILANO
Comune MASATE
Indirizzo VIA ROMA, 25
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 2416[GG]
Categoria dell'edificio E.1(1)
Anno di costruzione 1946-1960
Superficie utile 70.95 [m²]
Superficie disperdente (S) 80.45 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 296.94 [m³]
Rapporto S/V 0.27 [m²]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

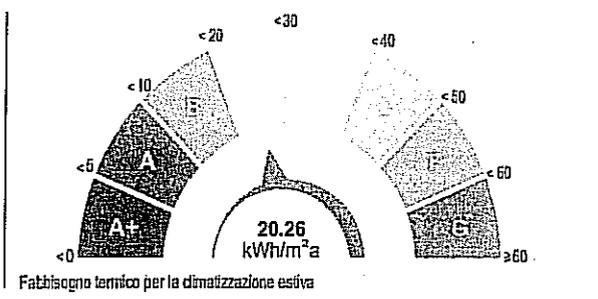
Mappa



Classe energetica - EP Zona climatica - E



Classe energetica - E

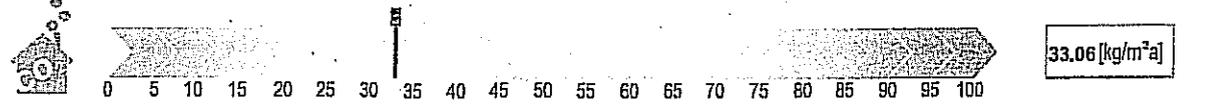


Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 44.43 [kWh/m²a]

Rilascio alla scala di riferimento

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co2



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 24/07/2024



151360005414

24/07/2024

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_{H}	88.93 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_{C}	20.26 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_{W}	20.80 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_{H}	165.50 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_{C}	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_{W}	54.49 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gH,yr}$	54.00(%)
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,yr}$	38.00(%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gHW,yr}$	50.00(%)
Totale per usi termici EP_{T}	219.99 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_{L}	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	11.21		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			X

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _H [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione della chiusura trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	11.72	1.80	7	Bassa	F	7
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 1099/2011 TRIB MILANO. Tipi apparecchio: N.1 Generatore a gas di tipo istantaneo per sola produzione di acqua calda sanitaria.

Finiva

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli art. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.l.

Soggetto certificatore: Andrea Natale Guzzi. Compilato da: Giacomo Laurenti di Lodi. Firma: Andrea Natale Guzzi. Carica: Presidente regionale di accreditamento.

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore Incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto al Catasto Energetico Edifici Regionale.

MODULARIO
F. - Cpt. S. 7. - 412



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

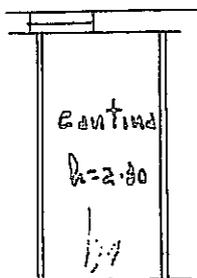
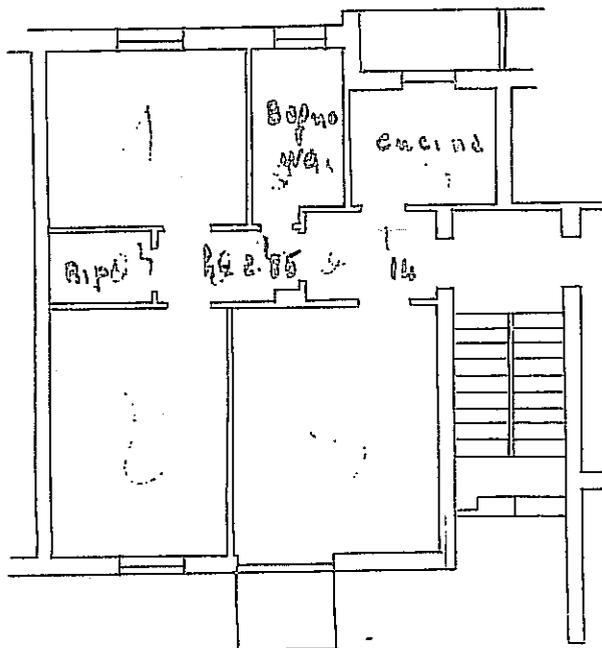
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASATE Via Innesco

Ditta ERARIE L.N.A. S.A.S. n. ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

064489



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

> 14 < Subalterno 14 >

L.N.A. : Sotto la direzione della proprietà della Ditta intestata

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato dal L. N. A. S. A. S.

Iscritto all'Albo dei Periti

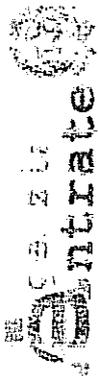
della Provincia di Milano

DATA 20/3/1961

Firma: [Signature]

o dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2013 - Comune di MASATE (F003) - Foglio: 5 Particella: 170 - Subalterno 14 >

APP. 5



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/11/2013 - Ora: 13.34.40

Visura n.: T164926 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 07/11/2013

Dati della richiesta	Comune di MASATE (Codice: F003)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 5 Particella: 170 Sub.: 14

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 01/01/1992

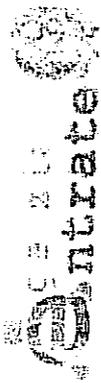
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		5	170	14			A/3	2	5,5 vani	Euro 204,52 L. 396.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo										VIA PER INZAGO n. 25 piano: 2-S1 interno: 14 scala: B;	
Notifica										Partita 78 Mod.58 -	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		5	170	14			A/3	2	5,5 vani	L. 946	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo										VIA PER INZAGO n. 25 piano: 2-S1 interno: 14 scala: B;	
Notifica										Partita 78 Mod.58 -	

Situazione degli intestati dal 25/05/2006

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2	
2	[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2	
DATI DERIVANTI DA									
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 45242 .1/2006 in atti dal 08/06/2006 Repertorio n.: 9798 Rogante: TRASPADINI MARCO									
Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAREVENDITA									



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/11/2013 - Ora: 13.34.40

Fine

Visura n.: T164926 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 07/11/2013

Situazione degli intestati dal 16/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] a MILANO [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 25/05/2006
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 89382 .1/2004 in atti dal 29/11/2004 Repertorio n. : 65084 Rogante: DE NAPOLI OVIDIO Sede: SEGRATE Registrazioni: Sede: COMPRA VENDITA			

Situazione degli intestati dal 17/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 25/05/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 16/11/2004
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/1999 Trascrizione n. 42222 .1/1999 in atti dal 21/11/2000 Repertorio n. : 52962 Rogante: DE NAPOLI OVIDIO Sede: SEGRATE Registrazioni: Sede: COMPRA VENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GESTIONE INA CASA CON SEDE IN ROMA VL ROMAGNA 36 MILANO	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/06/1999
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica