



**Luigi  
Ambrosino**  
Architetto

via Gozzano, 4  
20131 Milano

tel. 02-2664844  
fax 02-70638112

E-mail:  
ala@fastwebnet.it

**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr.ssa Anna Ferrari**

**R.G.E. n° 3968/2010**

**Procedura promossa da:  
BANCA POPOLARE DI MILANO S.C. a R.L.  
contro**

**Beni pignorati  
APPARTAMENTO  
in BARANZATE - via Asiago n. 3**

**PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO**

## **INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

1. Incarico - quesito
2. Estremi degli atti di pignoramento e beni colpiti.
3. Estremi dell'atto di provenienza.
4. Controllo certificazione ipocatastale in atti.
5. Descrizione del bene.
  - a. Ubicazione, caratteristiche tipologiche urbanistiche e territoriali.
  - b. Natura e descrizione particolare del bene.
  - c. Stato di conservazione.
  - d. Stato occupativo.
  - e. Note sulla divisibilità.
6. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.
7. Certificazione energetica e documentazione installazione impianti.
8. Oneri condominiali
9. Oneri di cancellazione a carico della procedura.
10. Valori di stima assegnati e identificazione aggiornata per la vendita.

### **RIEPILOGO**

Nell'edificio condominiale sito in **Baranzate, via Asiago, n° 3, intera proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare urbana costituita da **APPARTAMENTO al piano secondo** composto da **ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera, bagno, balcone, oltre vano di cantina al piano seminterrato**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 70 - part. 45 - sub. 701 - cat. A/3 - p. 2/S1 - zc 2 - cl. 2 - vani 4 - R.C. € 289,22.  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 311854 del 27/03/1997 - **all. C**).

### **STATO OCCUPATIVO**

L'unità pignorata, così come accertato, **risulta attualmente in uso a parenti dei debitori esegutati**. Dalle verifiche svolte circa l'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione si è avuto esito negativo, pertanto si potrebbe ritenere libero alla vendita, ma in ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

## 1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Arch. Luigi Ambrosino, (codice fiscale MBR LCS 52D14 B619B), con studio in Milano, via Guido Gozzano, n. 4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 6938, premesso che:

- a) in data 23.04.2014 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il sottoscritto il 15.05.2014 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- c) che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente **QUESITO**:

**Provveda** l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti 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** a contattare il custode già nominato SIVAG domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, via Manara, piano II;

**inoltre, provveda:**

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; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza

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

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

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

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

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

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

**10. ad indicare il valore dell'eventuale indennità di occupazione (mensile).**

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

**11. 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;

- l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e/o penali, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato (indicando i soggetti a favore/contro cui sono scritte);

- valore dell'immobile libero ed occupato;

- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

**ALLEGHI inoltre alla relazione:**

a) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

b) 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 inviare copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. Per l'elaborato utilizzare carattere di stampa non minore di 14 (es. Times New Roman 14).

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere 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 ai contratti di locazione o affitto registrati.

La S.V.I. assegnando il termine per il deposito entro i 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 26/03/2015, ha dato scadenza fino al 08 febbraio 2015.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.

## **2. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI**

Il bene risulta descritto ed identificato nel **comune di Baranzate, via Asiago, 3**, come **APPARTAMENTO sito al piano secondo composto da due locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano seminterrato**, censito al NCEU di detto comune, come segue:

- **fg. 70 - part. 45 - sub. 701 - cat. A/3 - p. 2/S1 - zc 2 - cl. 2 - vani 4 - R.C. € 289,22.**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 311854 del 27/03/1997 - **all. C**).

### **Il sopra indicato bene è stato sottoposto ai seguenti atti:**

▪ **pignoramento** trascritto, per la quota di 1/1, alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1<sup>^</sup>, il 17.01.2011 ai n.ri 3811/2110, **a favore** di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. a R. L. con sede a Milano (cod. fisc.: 00715120150) ed **a carico** (quota di ½ cadauno) di [REDACTED]

## **3. ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA**

- La **piena proprietà (1/1)** del bene sopra indicato pervenne (per la quota di ½ cadauno) a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con atto in autentica 27.07.2005, n° 18272/3483 di repertorio Sergio Ciancimino, Notaio in Milano, trascritto alla Conservatoria di Milano 2<sup>^</sup>, il 03.08.2005, ai n.ri 122589/63784, per acquisto da Procopio Francesco e Leccese Stefania (**all. R**).

#### **4. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI**

La verifica della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata all'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche.

**Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, il bene in oggetto risulterebbe essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:**

▪ **ipoteca volontaria** per complessivi €. 228.000,00 (capitale €. 114.000,00 a garanzia di mutuo durati anni 30), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1<sup>^</sup>, il 09.12.2002 ai n.ri 155568/35684, a favore di INTESABCI S.P.A., con sede in Milano (cod. fisc.: 00799960158) ed a carico di [REDACTED]

▪ **ipoteca volontaria** per complessivi €. 290.000,00 (capitale €. 145.000,00 a garanzia di mutuo di anni 28), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1<sup>^</sup>, il 18.03.2010 ai n.ri 122590/32296, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. a R. L., con sede in Milano (cod. fisc.: 00715120150) ed a carico (quota ½ cadauno) di [REDACTED]

#### **5. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare il bene sopra indicato, in data 09/12/2014, alla presenza degli occupanti e dell'addetto incaricato dal custode giudiziale all'uopo nominato (Sivag S.p.a.).

##### **5.a UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, URBANISTICHE E TERRITORIALI DELL'EDIFICIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' PIGNORATA.**

L'unità immobiliare costituisce porzione di uno stabile residenziale ubicato in una zona decentrata a est del centro di Baranzate, comune di oltre 11.000 abitanti,

posizionato a confine con una distanza di circa 10 Km. a nord dal centro di Milano. A partire dal capoluogo vi si accede direttamente tramite la via Varesina (via Grassi per proseguire sulla via Milano-SP 233) ed dopo breve tratto, entrati nel territorio comunale di Baranzate, fino ad incrociare sulla dx la via Gorizia (arteria a senso unico) e proseguendo sulla stessa fino alla svolta obbligata della via Asiago ove, a breve distanza è ubicato l'edificio di riferimento al civico 3.

La via e l'edificio sono posizionati a confine con il territorio del capoluogo, in un contesto urbano di non recente formazione, con spazi di contorno caratterizzati a sud/ovest dalla presenza di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale con medio/alta densità edilizia che delimitano la zona di confine con Milano mentre, sulla parte limitrofa a nord/est, si evidenzia un tessuto, che seppur urbanizzato, presenta consistenti estensioni di verde pubblico ed attrezzato, con un ampio parcheggio privato e successivamente frazionati insediamenti industriali ed edilizia residenziale di epoca più recente.

Nelle vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio e sanitarie che si trovano in un raggio max di 450 mt. Il trasporto pubblico operante è quello automobilistico di superficie per collegamento con le località limitrofe; per il collegamento al capoluogo è servita dalla linea automobilistica n. Z187 (Milano Roserio Baranzate - Bollate) raggiungibile ad una distanza di 400 mt. circa.

L'edificio, di cui è parte l'unità pignorata, risulta composto da una struttura monolitica a pianta rettangolare, con due piccoli volumi laterali accorpati ed il tutto si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Il fabbricato edificato a cavallo dei decenni 1950/1960, di categoria economica ed unicamente residenziale, risulta dotato di piccola area condominiale laterale (fronte strada) con accesso carraio indipendente ed è stato e risulta ubicato in posizione allineata e frontale rispetto all'asse stradale, delimitato sui confini laterali da spazi aperti della proprietà comune condominiale e da altra proprietà. L'accesso all'a piccola area condominiale avviene dal cancello carraio, posto nel lato estremo sx frontale sulla via (adiacenti ed in linea alla cancellata di confine), mentre il portone pedonale di accesso al vano scala è posto

centralmente sul fronte del fabbricato prospiciente la via (**allegato A** - localizzazione provinciale) - (**allegato B** - foto satellitare) - **(foto 1-2-3-4)**.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva, secondo la descrizione che segue.

- **Struttura** costituita da ossatura portante, travi e pilastri e vani scale in conglomerato cementizio armato, solai misti in laterocemento.

- **Copertura** mista a falde con manto in tegole marsigliesi e parti estreme laterali piane con guaina impermeabile . **(foto B- 1-2)**

- **Facciata fronte strada** rivestita totalmente in tesserine di vetro a mosaico con fasce verticali diversificate da contrasto cromatico; balconcini in aggetto dal filo di facciata (su fascia verticale rimarcata a spessore) con parapetti in ferro a riquadri grigliati; contorni di finestre e portefinestre con soglie e davanzali rifiniti in lastre di pietra (tipo botticino) a piano sega **(foto 1-2-3)**.

- **Facciate interne** di tipo più semplice prevalentemente rifinite in intonaco civile tinteggiato, contorni con soglie e davanzali di finestre e portefinestre rifiniti in lastre di pietra (tipo botticino) a piano sega **(foto 1-2)**.

- **I sistemi oscuranti esterni** sono costituiti da avvolgibili in plastica **(foto 1-2-3)**.

- **L'ingresso comune** è posto in posizione centrale ed in linea con il filo di facciata ed è di tipo solamente pedonale, con passaggio previo superamento di lieve dislivello ad un gradino. Dotato di portone a due ante e sovra luce con serramento in alluminio anodizzato bronzo (specchiature vetrate e listelli fissi verticali), presenta pavimentazione in tozzetti di marmo multicolor lucidato con battiscopa in lastre di marmo (tipo botticino lucidato), pareti rifinite in pittura acrilica multicolor (tipo alphantone) e plafone tinteggiato. Immette direttamente sulla prima rampetta scala di accesso al pianerottolo rialzato che ha analoga pavimentazione **(foto 2-3-4-5)**.

- **Il vano scala** non è dotato di impianto ascensore ed è costituito da rampe con gradini e battiscopa rivestiti totalmente in lastre di marmo lucidato (tipo Botticino), con pianerottoli in tozzetti di marmo multicolor lucidato e battiscopa in lastre di marmo (tipo botticino lucidato), pareti e plafone tinteggiati; balaustra con corrimano in profili di ferro verniciato **(foto 4-6)**.



## **5.b NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE**

L'unità immobiliare è ubicata al secondo ed ultimo piano (terzo fuori terra), vi si accede dal pianerottolo con porta ingresso (fianco sx dalla rampa di acceso) e si configura come alloggio di tipo economico, con h. interna di mt. 2,90 circa, posizionato nella parte sinistra del fabbricato (vista strada) con orientamento est/ovest e doppia esposizione in affaccio diretto su parti comuni interne e fronte strada. L'alloggio è composto da: **piccolo ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera, bagno, balcone, oltre cantina al piano seminterrato**, per complessivi commerciali **mq. 50,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati (vedi planimetria **all. C**):

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superf. commerciale</i>
appartamento	mq. 48,00	1	mq. 47,60
balcone	mq. 1,80	0.33	mq. 0,60
cantina	mq. 5,40	0.33	mq. 1,80

Rifinito con materiali di tipo economico, prevalentemente di tipo più attuale rispetto all'epoca di costruzione: presenta caratteristiche e finiture secondo la descrizione che segue.

**Ingresso / disimpegno (foto 7-8-10)**: di tipo contenuto (circa mq. 1,50), utile al solo passaggio e distribuzione dei locali, con accesso diretto frontale dal pianerottolo tramite porta d'ingresso blindata con pannelli esterni in legno tipo noce, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 33x33 in continuità con il soggiorno e cucina e presenta un abbassamento a soffitto (soppalcato a ripostiglio); pareti e plafone tinteggiati.

**Soggiorno (foto 9-10-11)**: di circa 13 mq. utili, con accesso diretto a vista dall'ingresso, presenta pavimentazione in continuità con esso (piastrelle ceramiche 33x33); pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile rasato. Il locale può valersi di aeroilluminazione diretta e sufficiente tramite portafinestra a tre ante con serramento in alluminio anodizzato bronzo e vetro-camera per l'accesso al balconcino esterno (pavimentato in piastrelle di ceramica smaltata).

**Cucina (foto 12-13):** locale circa 4,5 mq. utili con accesso diretto dal soggiorno tramite porta a soffietto in plastica; ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 33x33 (in continuità con soggiorno e ingresso/disimpegno); pareti rivestite in piastrelle ceramiche (cm. 20x25) ad h. cm. 200. Il locale può valersi di aero-illuminazione diretta e sufficiente tramite finestra ad anta unica con serramento in alluminio anodizzato bronzo e vetro-camera, oltre altro piccolo serramento a vasistas su parete contrapposta.

**Camera (foto 14-15):** di oltre 18 mq. utili, con accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato; ha pavimentazione in lamparquet (listellini di rovere a riquadro), pareti e plafone tinteggiati su intonaco e può valersi di aero-illuminazione tramite finestra a due ante con serramento in alluminio anodizzato bronzo e vetro-camera, con avvolgibile (tapparella) manuale.. All'interno del locale è stata creata una cabina armadio (tratto totale lungo parete profondità cm. 120 circa) tramite tramezzatura prefabbricata dotata di porta a doppia anta in legno.

**Bagno (foto 16-17):** di oltre 4 mq. utili, provvisto di aeroilluminazione diretta da finestra ad anta unica in alluminio anodizzato bronzo e vetro-camera. Ha pavimenti e rivestimenti (fino ad h. cm. 210 circa) in piastrelle ceramiche, di cm. 20x30. Dotazione di sanitari in ceramica : lavabo a colonna, w.c., bidet e piatto doccia (box con paretine in acrilico).

**Vano cantina (foto 18):** di circa 4 mq. utili ad h. interna di circa mt. 2,05, con accesso diretto dal vano scala, è ubicato sul fondo del corridoio comune del piano seminterrato. Il locale presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti e plafone tinteggiati su intonaco rustico frattazzato e porta in ferro.

**Impianti :** impianto elettrico distribuito e regolarmente incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia non recente; impianto idrico distribuito nelle zone di riferimento (bagno e cucina) e regolarmente incassato nella muratura, impianto termico centralizzato (alimentato da caldaia condominiale a gas metano) e distribuito con elementi radianti a colone in ghisa.

### **5.c STATO DI CONSERVAZIONE**

Il bene si presenta in uno **stato di trascuratezza e scarsa manutenzione**, così come il contesto e l'edificio di riferimento.

### **5.d STATO OCCUPATIVO**

L'unità pignorata, così come accertato, **risulta attualmente in uso a parenti dei debitori esegutati**. Dalle verifiche svolte circa l'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

### **5.e NOTE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

La caratteristica tipologica del bene (alloggio dotato di limitata superficie) non consente la divisibilità dello stesso.

## **6. REGOLARITA' URBANISTICA / EDILIZIA / CATASTALE**

a. Il fabbricato ricade in zona urbanistica, indicata nel P.G.T. vigente in ambito della residenza "*tessuto urbano consolidato*" - inserito con destinazione specifica " Città consolidata - R.Ad - *Insedimenti pluripiano con edifici a torre ad alta densità*", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle disposizioni normative riferite all'art. 18 delle N.T.A., per le quali si raccomanda una attenta lettura circa gli interventi da apportare nell'eventualità di modifiche, opere di trasformazione ed eventuale cambio di destinazione (**all. D**).

b. Il bene pignorato è una porzione di un edificio residenziale costruito in epoca precedente al 1967 (presumibilmente risalente al periodo a cavallo tra il 1950 e 1960). Dalle condizioni tipologiche e distributive interne si può ricavare che non sono state apportate modifiche sostanziali rispetto allo stato originario, così come rappresentato dalla planimetria catastale (all. C), fatti salvi piccoli interventi riferibili alla rimozione di un serramento (porta di passaggio tra l'ingresso ed il soggiorno) e la formazione della cabina armadio nella camera da letto (che può essere considerata come "struttura di arredo" e quindi non vincolata al rilascio di autorizzazioni edilizie). Circa l'unità immobiliare, non è stata rilevata alcuna

tracciabilità o connessione relativi a pratiche edilizie inerenti al rilascio di permessi e/o autorizzazioni modifiche e/o interventi e certificato di abitabilità.

## **7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE IMPIANTI**

A fronte delle richieste avanzate risulta quanto segue:

a) l'unità immobiliare in esame, non essendone già predisposta, **E' STATA DOTATA della certificazione energetica (all. E)** 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, predisposta dallo scrivente, tramite ausiliario incaricato e che la colloca in classe F .

b) L'unità immobiliare **NON risulta dotata di alcuna documentazione amministrativa e tecnica** in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37. Si precisa quindi che gli impianti esistenti, pur presentando caratteristiche di sufficiente funzionalità, necessitano di revisione/manutenzione per l'emissione di detta certificazione.

## **8. ONERI CONDOMINIALI**

A seguito di richiesta è stato rilasciato un prospetto (**all. F**) dal quale risulta un accumulo di debito alla data del 31.12.2014, a carico della unità immobiliare in esame e nei confronti del Condominio, per un totale di € 3.857,81. Tali oneri in proporzione a carico dell'acquirente (anno in corso e anno precedente alla vendita dell'unità immobiliare), vengono già considerati in detrazione al valore di stima definitivo assegnato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

## **9. ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA**

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, premesso che:

- la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione;

- lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, anche in considerazione delle molteplici Leggi che disciplinano la materia e che non sono di competenza dell'esperto nominato;
- orientativamente la cancellazione (da quanto appreso dalla Conservatoria RR.II.) di ogni singolo pignoramento implicherebbe un costo pari a €. 262,00;
  - per tasse, ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo e che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, subirebbe un costo pari a €. 35,00 per tasse ipotecarie;
  - che la cancellazione dei beni e di ogni altra ipoteca (volontaria e/o giudiziale), comporterebbe un costo pari €. 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale (o frazionato in quota) iscritto con un minimo fisso;
  - che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi e determinare quindi le conseguenti difficoltà a poterli preventivamente stabilire.
- Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.

#### **10. VALORI DI STIMA ASSEGNATI e IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro, svolto le opportune indagini di mercato tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- la posizione debitoria nei confronti del condominio;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare; rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, tipologiche,

manutentive e localizzazione assimilabili al bene descritto; raffrontato quindi questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti: "Quotazioni mercato immobiliare autunno 2014 da Consulente Immobiliare"; "Osservatorio dei Valori Immobiliari della Agenzia del territorio"; "Listino dei Prezzi degli Immobili, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano" riferito al primo semestre 2014 e da "Osservatorio Immobiliare 2014 - Gruppo Tecnocasa"; oltre annunci reperiti su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico che, secondo una media sintetico-comparativa, a cui mediamente viene assegnata una riduzione del valore pari al 10%, per oneri e spese di asta, risulta la seguente:

- **Valore libero a corpo** €. 64.000,00 (sessantaquattromila/00)
- valore occupato a corpo €. 46.000,00 (quarantaseimila/00)

### **IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nell'edificio condominiale sito in **Baranzate, via Asiago, n° 3, intera proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare urbana costituita da **APPARTAMENTO al piano secondo** composto da **ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera, bagno, balcone, oltre vano di cantina al piano seminterrato**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 70 - part. 45 - sub. 701 - cat. A/3 - p. 2/S1 - zc 2 - cl. 2 - vani 4 - R.C. € 289,22.  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 311854 del 27/03/1997 - **all. C**).

Coerenze dell'appartamento nord in senso orario: vano scala e proprietà di terzi, via Asiago, cortile comune, mappale 41;

della cantina: proprietà di terzi, via Asiago, cortile comune, corridoio di accesso.

\*\*\*\*\*

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si intendono comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione si compone di n. 15 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie, di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente al Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Milano 24 gennaio 2015

In fede  
Arch. Luigi Ambrosino

**ALLEGATI:**

- **A** - localizzazione provinciale;
- **B** - foto satellitare;
- **C** - scheda planimetrica catastale con visura;
- **D** - estratto N.T.A del P.G.T.;
- **E** - A.P.E. - attestazione prestazione energetica;
- **F** - prospetto aggiornato credito condominio;
- **N1/N2/N3/N4** - avvisi e invii;
- **R** - titolo di provenienza;
- **n° 18** stampe di pose fotografiche dei luoghi.