

Tribunale Ordinario di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

R.G.E.: 2834/2010

G.E.: Dott.sa Maria Gabriella Mennuni

Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p.a.

contro



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

Bene immobile pignorato

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Milano, Via Carlo Cafiero n° 2, piano T-S1

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

- in data 16 giugno 2012 è stata nominata C.T.U. dal Giudice Dott.sa Susanna Terni nella procedura esecutiva in oggetto. In stessa data il Giudice ha fissato la data del 3 giugno 2013 per l'audizione del Debitore e delle Parti Creditrici;
- in data 2 ottobre 2012 ha prestato il giuramento di rito innanzi al Giudice Dott.sa Susanna Terni il quale le ha sottoposto il seguente quesito: "**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo

risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, 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'art. 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero 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 decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005 attuativo della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009, predisponendola ove mancante;

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

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

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

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

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato*
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni perimetrali)*
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico ...*

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

- in data 24 ottobre 2012 ha protocollato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4 richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente all'unità immobiliare pignorata. La ricerca ha dato esito POSITIVO con risposta scritta ricevuta in data 17 gennaio 2013;
- in data 24 ottobre ha richiesto al Notaio Dott. Massimiliano Tornambè copia dell'Atto di compravendita dell'unità pignorata ricevendone copia autenticata;
- in data 30 ottobre 2012 ha richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano visura attuale dell'unità immobiliare pignorata, copia della planimetria ed estratto di mappa catastale;

- in data 13 novembre 2012 ha inoltrato al Comune di Milano richiesta di visura Atti di Fabbrica ed eventuali altre modifiche apportate all'unità pignorata. Atti visionati il 3 gennaio 2013;
- in data 6 dicembre 2012 ha inviato Raccomandata a/r al Debitore comunicando la data del 17 dicembre 2012 ore 10.00 quale giorno per il sopralluogo;
- in data 8 dicembre 2012 ha inviato PEC al Legale del Creditore procedente comunicando la data del 17 dicembre 2012 ore 10.00 quale giorno per il sopralluogo;
- in data 17 dicembre 2012 non ha potuto effettuare l'accesso perché l'unità pignorata risultava disabitata;
- in data 19 dicembre 2012 ha eseguito visure presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano –di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico del Debitore;
- in data 28 dicembre 2012 ha depositato istanza di richiesta di accesso forzato e concessione di proroga di deposito della relazione peritale del C.T.U.;
- in data 18 febbraio 2013 il Giudice Dott.sa Susanna Terni ha concesso proroga al C.T.U. per il deposito della relazione peritale fino al 10 maggio 2013 e la nomina della SIVAG s.p.a. quale Custode del bene pignorato;
- in data 15 aprile 2013 è stato possibile l'accesso del C.T.U. all'unità pignorata alla presente del Custode nominato SIVAG s.p.a.;
- in data 6 maggio 2013 ha protocollato, a propria firma, l'Attestato di Certificazione Energetica ACE codice identificativo n° 15146-013019/13.

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

Risposta al quesito

“PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire,

se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;...”

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

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

L'Atto di provenienza del bene pignorato è a firma Notaio Dott. Massimiliano Tornambè, Notaio in Cinisello Balsamo, del 28 febbraio 2005 n° 5541/2070 di Rep. ed è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – Territorio Milano 1 il 9 marzo 2005 al n° 15519 di Reg. Gen. e al n° 8954 di Reg. Part..

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

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;...”

In data 6 dicembre 2012 è stata inviata Raccomandata a/r al Debitore ed in data 8 dicembre 2012 è stata inviata PEC al Legale del Creditore procedente comunicando la data del 17 dicembre 2012 ore 10.00 quale giorno previsto per il sopralluogo.

Non essendo stato possibile l'accesso alla data stabilita, è stato fissato per il giorno 15 aprile 2013 alle ore 10.00 nuovo accesso alla presenza del Custode del bene SIVAG s.p.a.. Il 15 aprile 2013 è stato possibile l'accesso al C.T.U..

“... 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: ..."

L'unità pignorata risulta consistere, come descritto nell'Atto di provenienza in, "... bene sito in Comune di Milano, Via Cafiero n. 2, e precisamente:

- *appartamento al piano terra di due locali e servizio con annesso vano di cantina al piano interrato. ..."*

Il tutto risulta attualmente identificato catastalmente come di seguito identificato:

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Milano, Via Carlo Cafiero n° 2 piano T-S1, foglio 132, mappale 105, subalterno 705, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 356,36.

Coerenze dell'abitazione: vano scale comuni ed altra proprietà, Via Carlo Cafiero, androne comune;

Coerenze della cantina: altra proprietà, Via Carlo Cafiero, Via Giuseppe Guerzoni, altra proprietà, corridoio comune.

L'unità pignorata attualmente risulta dai documenti catastali intestata a:

- ██████████, nato a ██████████ unico proprietario in regime di separazione dei beni.

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

- Pignoramento immobiliare del 26 luglio 2010 n° 71 di Rep. a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p.a. con sede in Bari e contro ██████████, proprietario unico del bene, per somma pari a € 146.235,80 più interessi e spese, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano I in data 1 ottobre 2010 al n° 58504 di Reg. Gen. e n° 38045 di Reg. Part..

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

- Atto di compravendita a firma Notaio Dott. Massimiliano Tornambè, Notaio in Cinisello Balsamo, del 28 febbraio 2005 n° 5541/2070 di Rep., trascritto all'Agenzia delle Entrate – Territorio Milano I il 9 marzo 2005 al n° 15519 di Reg. Gen. e al n° 8954 di Reg. Part. con il quale il ██████████ vendette al ██████████ l'unità pignorata.

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

".....3 - *A fornire una sommaria descrizione del bene;*"

L'immobile di Via Carlo Cafiero n° 2 è sito nel Comune di Milano in zona Nord ben collegata da mezzi pubblici al centro di Milano. Nella zona sono presenti servizi terziari e commerciali e si rileva una certa difficoltà di posteggio nelle vicinanze all'immobile.

L'edificio è utilizzato prevalentemente ad uso residenziale e commerciale con affaccio su Via Carlo Cafiero e Giuseppe Guerzoni oltre che sul cortile interno.

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

La costruzione risulta in cattivo stato di manutenzione esternamente e nelle parti comuni mentre l'unità immobiliare pignorata si trova in buono stato di manutenzione.

L'ingresso all'edificio avviene dall'androne carraio che introduce al cortile attraverso un portone realizzato in metallo e vetro.

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Milano, Via Carlo Cafiero n° 2, piano T-S1

L'unità si trova al piano terra e risulta composta esattamente come rappresentato nella planimetria catastale, ovvero è composta da ingresso/soggiorno/angolo cottura, disimpegno notte, camera da letto e bagno cieco. Al piano interrato trova posto il vano cantina.

La superficie lorda dell'unità risulta essere pari a mq. 44,76 circa con altezza pari a mt. 3,85 mentre la superficie del vano cantina è pari a mq. 26 circa con altezza pari a mt. 2,85.

Ingresso/soggiorno, disimpegno notte, camera da letto

Le pareti sono tinteggiate come il soffitto.

Il pavimento è rivestito in piastrellone cm. 30 x cm. 30 di colore chiaro.

Angolo cottura

Nel locale di ingresso e soggiorno trova posto un angolo cottura dotato di attacchi acqua e gas oltre che caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle cm. 10 x cm. 10 in ceramica chiara mentre le rimanenti porzioni di parete risultano tinteggiate come il soffitto.

Il pavimento è rivestito in piastrellone come il resto del locale ingresso/soggiorno.

Bagno

Il locale è privo di finestra ma è presente l'aerazione forzata.

Il locale presenta bidet, w.c., piatto doccia e lavabo.

Le pareti sono parzialmente rivestite, fino a mt. 2 circa, in mosaico colore verde chiaro in buono stato di manutenzione, mentre il soffitto risulta tinteggiato come le rimanenti porzioni di pareti.

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

Vano cantina

Al piano interrato si trova il vano cantina di mq. 26 circa di superficie e altezza pari a mt. 2,85.. Una porta metallica con chiusura a chiavistello introduce al vano.

Le pareti sono in mattoni pieni finiti a rustico ed il soffitto è a volta in mattoni pieni a vista.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Serramenti interni

Tutte le porte interne sono in tamburato rivestito in legno in cattivo stato di manutenzione.

Serramenti esterni

La porta di accesso all'abitazione è blindata.

Tutti i serramenti esterni sono in alluminio e vetro camera.

I sistemi di oscuramento sono assenti.

Impianto elettrico

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

Impianto gas

L'impianto dell'unità è funzionante. La proprietà non ha fornito la certificazione di legge.

Impianto riscaldamento

L'impianto è autonomo con distribuzione a radiatori.

Impianto citofonico

Impianto citofonico è presente e funzionante.

"..... 4 - A riferire sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione -se occupato 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;"

In data 24 ottobre 2012 è stata protocollata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4 richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente all'unità immobiliare pignorata. La ricerca ha dato esito POSITIVO con risposta scritta ricevuta in data 17 gennaio 2013 ed invio del contratto, allegato alla relazione, da cui si evidenzia la stipula di contratto di locazione ad uso abitativo, con durata della locazione a partire dal 1 luglio 2007 e con scadenza il 30 giugno 2013, intestato [REDACTED]

Si sottolinea che, al momento del sopralluogo del C.T.U., l'unità risultava disabitata (da più di 1 anno, come affermato dai condomini).

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

- . Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,*
- . Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,*
- . Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,*
- . Altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);"*

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

- Debito nei confronti del Condominio di Via Carlo Caffero n° 2 a carico del Sig. [REDACTED] alla data del 8 maggio 2013, per somma pari a € 2.699,63 (vedi documento estratto conto del debito Studio [REDACTED] allegato).

"..... 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti e

altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari.....”

Iscrizioni contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma Notaio Dott. Massimiliano Tornambè, a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a r.l. con sede a Bari e contro il [REDACTED] n° 5542/2071 di Rep. iscritta all’Agenzia delle Entrate – Territorio Milano 1 in data 9 marzo 2005 al n° 15520 di Reg. Gen. e n° 3383 di Reg. Part. per importo complessivo pari a [REDACTED] e rimborso previsto in 15 anni.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 35.

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Biella del 25 maggio 2009 n° 747/1 di Rep., a favore di Banca Sella s.p.a. con sede a Biella e contro il [REDACTED] iscritta all’Agenzia delle Entrate – Territorio Milano 1 in data 26 giugno 2009 al n° 33793 di Reg. Gen. e n° 7100.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262.

Trascrizioni contro [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare del 26 luglio 2010 n° 71 di Rep. a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p.a. con sede in Bari e contro [REDACTED], proprietario unico del bene, per somma pari a € [REDACTED] più interessi e spese, trascritto all’Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 1 in data 1 ottobre 2010 al n° 58504 di Reg. Gen. e n° 38045 di Reg. Part..

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262.

- Ordinanza di sequestro conservativo Tribunale di Milano del 21 febbraio 2011 n° 15950 di Rep. a favore di Fallimento MI.LA. s.r.l. con sede in Milano e contro il Sig. [REDACTED] per somma pari a € 94.611 più interessi e spese, trascritto all’Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 1 in data 21 marzo 2011 al n° 16323 di Reg. Gen. e n° 10739 di Reg. Part..

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262.

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

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

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01 indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente del 1° settembre 1967;"

Regolarità edilizia dell'unità pignorata

La costruzione dell'edificio è antecedente al 1 settembre 1967.

Il C.T.U. rileva coerenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale.

In data 13 novembre 2012 è stata inoltrata al Comune di Milano richiesta di visura degli atti di fabbrica e successive modifiche interne al bene.

In data 3 gennaio 2013 è stata eseguita visura presso il Comune di Milano dal quale è risultato che per l'unità immobiliare è stata presentata al Consiglio di Zona 9 D.I.A. P.G. 1233942/2004 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione.

Regolarità urbanistica dell'area al foglio 132 mappale 105 in Milano

Dalle informazioni reperite al Comune di Milano l'area al mappale 132 del foglio 105 risulta identificata come TUC – Tessuto Urbano Consolidato normato da Art. 2.1.a delle Norme Tecniche – Zona di recupero R 9.4 (ex B2) normata dall'Art. 34 delle Norme Tecniche.

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

a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005 attuativo della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge

regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009, predisponendola ove mancante;

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

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.....”

a) L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione a radiatori.

Mancando l'Attestato di Certificazione Energetica la sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad elaborarlo in data 6 maggio 2013 con Codice Identificativo n° 15146-013019/13.

Dall'Attestato di Certificazione Energetica ACE risulta che **l'unità pignorata appartiene alla Classe G con valore Eph pari a 310,25 KWh/mqa ed emissione di gas ad effetto serra in atmosfera CO2 pari a 61,98 kg/mqa** (vedi documento allegato).

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

“..... 9 - Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto della consistenza e superficie, del piano, della proprietà unica, dello stato libero, della qualità dell'immobile, del cattivo stato di manutenzione esterno dell'immobile e dello stato buono dell'unità pignorata nonché delle finiture.

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

Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica e la regolarità edilizia nonché l'assenza delle certificazioni degli impianti e dell'appartenenza alla Classe Energetica G.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site nella stessa zona e Comune

attualmente in vendita, dalle caratteristiche analoghe a quella in oggetto rilevando un prezzo medio pari a **€/mq. 2.500**. Inoltre sono stati verificati gli importi di stima con i dati delle quotazioni immobiliari editi dalla **Borsa Immobiliare di Milano – Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia anno 2012 - 2° semestre**, per il Comune di Milano – zona Bovisa -Dergano per **appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio** si riporta un valore al mq. compreso tra €/mq. 2.000 e €/mq. 2.800.

Le quotazioni pubblicate dall'**Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari Comune di Milano - semicentrale anno 2012 – 2° semestre** riportano un prezzo per **abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale** al mq. compreso tra €/mq. 1.400 e €/mq. 1.900.

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Milano, Via Carlo Caffero n° 2, piano T-S1

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso abitazione in Milano, Via Carlo Caffero n° 2 e posta piano T, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale pari a €/mq. 2.000

Appartamento mq. 44,76 x €/mq. 2.000 = € 89.520

Cantina mq. 26 x 0,50 x €/mq. 2.000 = € 26.000

Valore di mercato dell'unità pignorata valutato per superficie commerciale pari a € 115.520 (mqe. 57,76).

Nello schema sottostante si indica il valore commerciale dell'unità immobiliare pignorata calcolata come libera da contratti e come occupata (-30 % per stato occupato)

Debitore	Quota	Mqe.	Valore libero	Valore occup.
██████████	1	57,76	€ 115.520	€ 80.864

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

Milano, 8 maggio 2013

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli