

Dott. Vincenzo Nardone  
Via della Spiga, 12

20121 Milano  
Tel. e Fax: 02 76 065 18  
Cellulare: 333 44 39224  
E-mail: [vincenzo.nardone@com.it](mailto:vincenzo.nardone@com.it)

Albo Arch. n. 1900 - Mi n. 4817  
Albo T. n. 1 del Giudice Trib. Mi n. 4763  
Albo Periti n. 100 - Mi n. 270

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 1655/2011**

**Causa promossa da:**  
**UNICREDIT S.P.A.**

**Contro:**

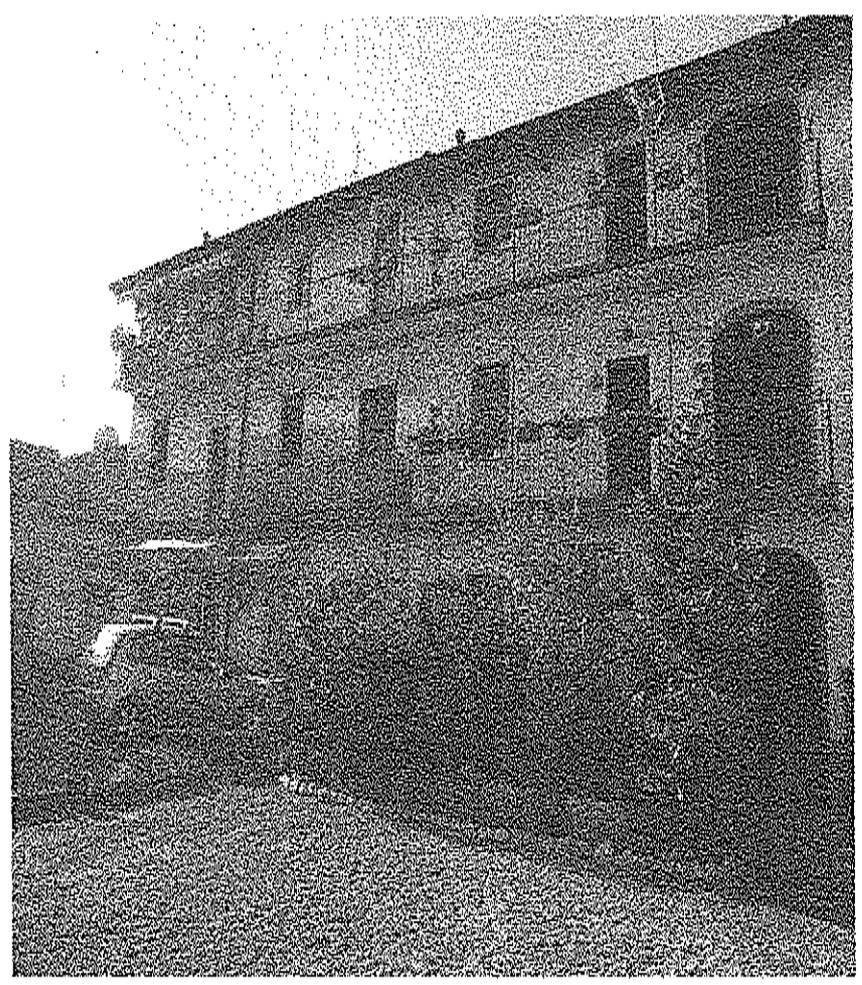
**G.E.:**  
**Dott.ssa SUSANNA TERNI**  
\*\*\*\*\*

**BENI PIGNORATI:**

**Comune di INVERUNO: via Santa Maria, 15**

**APPARTAMENTO al piano primo**

**QUOTA 1/2 + 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**



**RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO**

**DEPOSITO TELEMATICO P.C.T. in data 10 febbraio 2012**

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI  
15 FEB 2012  
Il Legittimato

## QUADRO RIASSUNTIVO - R.G.E. 1655/2011

**CREDITORE PROCEDENTE:** Unicredit S.P.A. con l'avvocato Mauro Ardito di Milano;

**INTERVENUTI:** nessuno al 29-11-2011;

**DEBITORI ESECUTATI:**

**COMPROPRIETARI:** i soli debitori;

**CREDITORI ISCRITTI** al 2-12-2011:

- **UNICREDIT BANCA S.P.A.** - ipoteca volontaria nn. 86872/20093 del 6-6-2006 per un importo complessivo di euro 256.0000,00,= di cui euro 128.000,00,= per capitale;

**BENE PIGNORATO** (rispettive quote del 50% di comproprietà per la complessiva quota del 100% di proprietà del bene):

**COMUNE DI INVERUNO** - via Santa Maria, 15

**LOTTO UNICO** - APPARTAMENTO di 3 locali e servizi al 1° piano (2° f.f.) - ca. mq. 82,00,=

N.C.E.U. Fg. 11 - Mapp. 286 - Sub. 701 con aggraffato il Mapp. 310 - Sub. 701

- Valore quota intera: Euro 98.400,00,=

- Valore affittato: Euro 68.880,00,=

\*\*\*\*\*

**STATO OCCUPATIVO:** LIBERO;

**REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA:** da regolarizzare;

**REGOLARITA' CATASTALE:** da regolarizzare;

**SPESE CONDOMINIALI:** assenza di spese arretrate (non c'è condominio);

**CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA:** assenti.

## RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Con ordinanza del 20 settembre 2011 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Susanna Terni ha nominato la sottoscritta Dott. Arch. Vincenza Nardone, con studio in Via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da UNICREDIT S.P.A. contro il Sig.

In data 29 novembre 2011, innanzi all'Ill.ma G.E. Dott.ssa Susanna Terni, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 26 marzo 2012 alle ore 10.15, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Susanna Terni concesse alla sottoscritta il termine del giorno 11 febbraio 2012 per il deposito della relazione (45 giorni prima dell'udienza), con 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 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 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, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  - 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
    - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
    - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
    - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
    - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
  - 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
  - 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con

indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

- 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 peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)".

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

\* \* \* \* \*

### **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI**

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

si segnala che la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo si ritiene completa.

Al fascicolo sono allegati i seguenti documenti:

1. **certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c.** redatto in data 13 luglio 2011 dal Dott. Giuseppe Maiatico, Notaio in Trecate, relativo a tutto il ventennio anteriore al 4 luglio 2011, data di trascrizione del pignoramento, aggiornato fino alla data del 6 luglio 2011;
2. **n. 3 visure storiche per immobile;**
3. **estratto mappa in scala 1:1000, Prof. n. T198378/2011, foglio 11, mappale 286/310 (graffati),** rilasciato in data 8 luglio 2011 dall'Agenda del Territorio;
4. **nota di trascrizione del pignoramento.**

Dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenda del Territorio - Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di MILANO 2 dal sottoscritto esperto in data 2 dicembre 2011 e visure catastali effettuate in data 2 dicembre 2011 e 16 dicembre 2011 a copertura del periodo successivo a tali date, non sono emersi ulteriori elementi di rilievo.

\* \* \* \* \*

Non essendo stata allegata agli atti la copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia semplice pervenutale via e-mail in data 15-12-2011 dall'Agenda delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 1, che si allega a pag. 40 e seguenti degli allegati (**allegato "i"**).

\* \* \* \* \*

#### AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al quesito: "PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile." si allegano (ved. allegato "d" - pag. 29 e segg.) gli avvisi

di ricevimento delle raccomandate inviate a:

██████████ debitore esecutato;

Avv. Mauro Ardito, procuratore legale del creditore procedente, Unicredit S.P.A.,

nonché la raccomandata integrale inviata in Piazza San Vincenzo, 12 a Corbetta (

██████████) in qualità di debitore esecutato, comproprietario dei beni  
oggetto con il suddetto ██████████ ). restituita al mittente per compiuta giacenza.

Si allega altresì copia dell'avviso dell'avvio delle operazioni peritali inviato in data  
dicembre 2011 ai suddetti (pagg. 32 e 33 degli allegati).

\* \* \* \* \*

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

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

#### 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI – LOTTO UNICO:

Appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, consistente in due  
locali e servizi, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Inveruno come segue:

**Foglio 11; Mapp. 286 – Sub. 701 con aggraffato il Mapp. 310 – Sub. 701 – Via Santa Maria  
n.15, Piano 1°- Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita  
Euro 103,81.=.**

[classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)]

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: appartamento di proprietà di  
terzi, ballatoio comune da cui si accede, altre proprietà di terzi su due lati.

\* \* \* \* \*

## 2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 4 luglio 2011 al nn. 75389/43557, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, MM notificato in data 29 aprile 2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, numero di repertorio 7917/2011, per l'importo di Euro 15.898,50.= oltre a successivi interessi e spese.

**N.B.:** Il suddetto pignoramento grava sulle rispettive quote di comproprietà del 50% ciascuna dei beni per la complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà del bene.

\* \* \* \* \*

## 3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

Il bene pignorato, un **appartamento** al piano primo, è pervenuto agli attuali proprietari in forza di **atto di vendita** a rogito Dottor Vittorio Quagliata, Notaio in Sesto San Giovanni, in data 5 giugno 2006, repertorio n. 98952, raccolta n. 14605, trascritto in data 6 giugno 2006 ai nn. 86871/44821 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Monza 2 in data 5 giugno 2006 al numero 5102 Serie 1T (ved. **allegato "I"** - pag. 40 e segg.).

\* \* \* \* \*

## DESCRIZIONE DEI BENI

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata a **Inveruno**, comune lombardo, in provincia di **Milano**, con poco meno di 8.700 abitanti.

Situato a circa 30 chilometri a Nord-Ovest del centro del capoluogo lombardo, il comune di Inveruno si sviluppa su una superficie di circa 12 chilometri quadrati.

Il comune di Inveruno fa parte della Regione Agraria n. 5 - Pianura del Canale

Villoresi.

Del comune di Inveruno fa parte la frazione di **Furato**. Fu comune autonomo fino al 1870. Deriva dal termine gallico *eburos*, ossia tasso, con l'aggiunta del suffisso *-unum* e successivamente della consonante "n".

Il territorio di Inveruno confina con i comuni di Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Casorezzo, Cuggiono, Mesero ed Ossona.

#### **TRASPORTO PUBBLICO**

Il comune è attraversato dalle seguenti linee di autobus gestite da **MOVIBUS**:

- o **Z621** CUGGIONO/INVERUNO/OSSONA-MILANO (via Autostrada)
- o **Z622** CUGGIONO - MILANO (Via Ossona)
- o **Z627** CASTANO P.- BUSTO GAROLFO - LEGNANO
- o **Z646** CASTANO P./CUGGIONO/MARCALLO C.C./MAGENTA

#### **COLLEGAMENTI STRADALI**

- o **Strade Provinciali n°: 31, 3, 2, 171**

#### **COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI**

- o **A4** - Casello Marcallo-Mesero (collegamento Boffalora Malpensa - uscita Cuggiono Sud Mesero Nord - direzione Inveruno)
- o **A8** - Casello Legnano

\* \* \* \* \*

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, un **appartamento al piano primo**, è ubicata ad Inveruno, in Via Santa Maria n. 15.

Situata ad Est rispetto al comune di Inveruno, si colloca nella **frazione di Furato**.

Via Santa Maria nasce all'incrocio tra via Mazzini, via XXIV Maggio e piazza E. Ferrario.

Il quartiere in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto presenta un'impronta prettamente rurale e residenziale e non vi sono, nelle strette vicinanze, esercizi commerciali.

La frazione di Furato è servita dalle linee MOVIBUS z621 e z622 che transitano sulla Strada Provinciale n. 34 (Corso Europa). La prima linea, in particolare, collega il comune di

**Cuggiono con la fermata metropolitana Molino Dorino di Milano.**

\* \* \* \* \*

Il fabbricato di cui fa parte fu realizzato probabilmente durante la metà del XIX secolo.

Trattasi di una palazzina di n. 3 piani fuori terra inserita in uno dei vari insieme di fabbricati rurali - abitazioni dei contadini, stalle, fienili - organizzati nella tipica tipologia a corte lombarda, con accesso alla corte interna da un fabbricato posto su via Santa Maria, attraverso un androne di accesso alla corte interna che disimpegna i vari fabbricati.

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio in esame è posto sul lato ovest della corte e prospetta anche su un delle altre corti rurali presenti nella zona.

Al primo piano si accede tramite una scala di tipo aperto, con pedate in Beola, ed un ballatoio esterno di disimpegno.

Il sistema costruttivo utilizzato è del tipo tradizionale in muratura portante di mattoni pieni con solai e copertura in legno con manto in tegole a coppi.

Dalla corte si accede al vano scala. Le pedate sono realizzate con lastre di pietra. Il parapetto è in legno. Le alzate sono realizzate in cemento. I pianerottoli sono realizzati con mattonelle in cotto.

Dai vano scala si accede ai singoli ballatoi ove sono situati gli accessi alle singole unità immobiliari.

Non è presente un impianto ascensore né un servizio di portineria.

La facciata principale è intonacata a civile per esterni con tinteggiatura ad effetto "bucciato", in colore bianco.

I ballatoi sono pavimentati in cemento liscio. I parapetti sono di tipo metallico e verniciati in colore verde scuro.

I portoncini di accesso alle singole unità immobiliari sono in legno verniciato in colore verde scuro.

L'appartamento in esame - posto al piano primo - è composto da locale soggiorno-cottura con uno spazio separato solo in parte da una parete in legno, una camera da letto matrimoniale, una stanza, un bagno ed un disimpegno.

\*

Detto appartamento è dotato di due portoncini di accesso dal ballatoio, uno al soggiorno-cottura e l'altro dal disimpegno.

Il soggiorno-cottura è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura di colore marrone e posate a cassero. Il lato cottura è rivestito con piastrelle in colore bianco. Le rimanenti porzioni delle pareti del soggiorno-cottura sono intonacate e tinteggiate in colore bianco.

Anche il disimpegno, le due camere da letto e il bagno sono pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura sulle tonalità del beige-marrone, analogamente posate a cassero ma aventi dimensioni inferiori.

Le pareti della camera da letto matrimoniale sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. Sia le pareti della cameretta sia quelle del disimpegno sono invece tinteggiate in colore giallo ocra nella fascia inferiore ed in colore bianco in quella superiore.

Il bagno è rivestito con piastrelle in monocottura nelle tonalità del marrone.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e di una piccola vasca da bagno.

I rubinetti dei sanitari sono cromati e del tipo tradizionale a doppia manopola.

I serramenti interni sono in legno con inserto in vetro.

I serramenti esterni sono in legno verniciato in colore bianco e dotati di vetro singolo. Sono presenti delle veneziane di colore scuro.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda per uso sanitario sono di tipo autonomo con caldaietta a gas posta sulla parete del lato cottura.

L'appartamento è dotato di termosifoni in ghisa verniciati in colore chiaro.

Si segnala che per lo smaltimento delle acque di fogna viene utilizzata una fossa biologica in comune con l'inquilino del piano sottostante.

L'altezza dell'appartamento è di circa cm. 295, in corrispondenza del locale soggiorno-cottura (controsoffitto in legno), e di circa cm. 305 in corrispondenza del resto dell'appartamento.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sia dell'appartamento in esame sia degli spazi esterni sono discrete.

In particolare, si segnala la mancanza di porzioni di rivestimento, di porzioni di



Successivamente, dopo la nomina di un Custode Giudiziario (SIVAG), è stato effettuato un secondo sopralluogo, in data mercoledì 25 gennaio 2012 alle ore 14.00.

In tale occasione è stato effettuato l'accesso all'immobile nonché l'effettuazione dei necessari rilievi metrici e delle riprese fotografiche.

L'appartamento è apparso visibilmente inutilizzato.

L'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1 ha altresì riferito - prot. 2012/17289 del 24/1/2012 - che non risultano contratti di locazione sottoscritti dai debitori esecutati con danti causa.

L'unità immobiliare in oggetto è quindi da considerarsi libera.

\* \* \* \* \*

#### FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito n. 5: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e 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)," eccettuato quanto riportato nell'allegato atto di provenienza dei beni (ved. allegato "I" - pag. 40 e segg.) e del quale si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da riferire.

\* \* \* \* \*

In risposta al quesito n. 6: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e

altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari, si espone quanto segue.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.ma G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'allegato "a", che fa stato fino alla data del 2 dicembre 2011, una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione, affrontando i seguenti costi, oltre al debito residuo (capitale ed interessi) portato da ogni singola formalità, che la scrivente non è in grado di quantificare:

1) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria in data 6 giugno 2006 ai nn. 86872/20093, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, C.F. 12931320159, contro

Z330

Z330 E, a garanzia di un mutuo, per l'importo complessivo di Euro 256.000,00 = di cui Euro 128.000,00 = per capitale:

- o Imposta ipotecaria = esente;
- o Tassa ipotecaria = euro 35,00;
- o Imposta di bollo = esente;

**Totale euro 35,00.=**

2) Cancellazione trascrizione pignoramento in data 4 luglio 2011 ai nn. 75389/43557, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro il Sig.

notificato in data 29 aprile 2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, numero di repertorio 7917/2011, per l'importo di Euro 15.898,50.= oltre a successivi interessi e spese:

- o Imposta ipotecaria= euro 168,00;
- o Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- o Imposta di bollo= euro 59,00;

Totale euro 262,00.=

Complessivamente i costi per la cancellazione delle n. 2 formalità esistenti ventennio in esame ammontano a circa euro 297,00.= ai quali si devono aggiungere l'onorario per il professionista, pari a circa euro 300,00 a formalità, cioè euro 600,00.= oltre I.V.A. e C.P. per un totale di circa euro 897,00.= oltre I.V.A. e contributi di legge.

\* \* \* \* \*

### REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

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

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

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

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

In data 29-12-1992, prot. 11253 - è stata presentata presso il Comune di Inveruno Comunicazione asseverata ai sensi dell'art. 26 - L. 47/'85 per la realizzazione di "opere interne" (ved. allegato "L1" a pag. 45 e segg.) interessanti sia l'appartamento in oggetto sito al primo piano, sia quello soprastante, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

Rispetto a quanto a suo tempo rappresentato nell'elaborato di progetto (ved. allegato a pag. 54) è stata realizzata una porzione di parete nel locale camera, è stato creato un varco di comunicazione tra i due ambienti principali ed è stata ricavata una camera in aggiunta, così come più chiaramente schematicamente riportato nell' allegato

"g)2" a pag. 36 degli allegati.

Tali modifiche sono regolari ad eccezione della camera più piccola, di soli mq. 6,60 circa, inferiore sia a mq. 9,00 (superficie minima prevista dall'art. 3.4.4 c.4 del Regolamento Locale d'Igiene - tipo - della Lombardia per i locali abitabili) sia a mq. 8,00 (superficie minima per i locali accessori) e pertanto tale locale può essere utilizzata solo per attività di servizio (ripostiglio, guardaroba,...).

Visto quanto sopra detto l'immobile in esame **non si ritiene regolare dal punto di vista edilizio.**

Ai sensi della normativa attualmente vigente, tali interventi edilizi si qualificano di manutenzione straordinaria, declinata all'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 - T.U. per l'Edilizia - e sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo e soggetti solamente a Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) accompagnata da una relazione tecnica redatta da un professionista abilitato ai sensi dell' art. 6 comma 2 del suddetto D.P.R.

L'eventuale mancata previa acquisizione del titolo abilitativo per le opere più sopra descritte comporta una sanzione pecuniaria pari ad euro 258,00.= ai sensi del comma 7 del summenzionato art. 6.

A tale importo dovrà essere aggiunto l'onorario per il professionista che dovrà istruire la pratica presso il competente ufficio tecnico comunale che potrà ammontare ad euro 700,00.= circa oltre ai diritti, I.V.A. e contributi di legge.

\* \* \* \* \*

**Dal punto di vista catastale si segnalano** le stesse difformità più sopra descritte e pertanto occorrerà presentare un aggiornamento catastale su Modello DOCFA affrontando una spesa, per il professionista incaricato, pari a circa euro 400,00.= circa oltre ad I.V.A. e contributi di legge.

\* \* \* \* \*

### CERTIFICATI

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

a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazioni impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2007 n.37.

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente", si segnala non stata reperita alcuna documentazione in merito.

\* \* \* \* \*

In materia di contenimento del consumo energetico degli edifici si segnala, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/8745 del 22.12.2008 art. 9.4.2 della Legge n. 10 della Regione Lombardia del 29.6.2009 la mancanza della certificazione energetica.

Pertanto, trattandosi di pignoramento trascritto in data successiva al 1° gennaio 2009 in caso di vendita all'asta dell'immobile in oggetto **occorre allegare al decreto di trasferimento del bene l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)** in originale o in copia certificata conforme dal comune o da altro pubblico ufficiale a ciò abilitato riportando nell'atto stesso il numero di protocollo, il nome ed il numero di iscrizione all'elenco dei certificatori della Regione Lombardia del tecnico che l'ha redatto nonché la data ed il numero di protocollo del deposito presso il Comune di competenza.

Andrebbe anche riportata l'attestazione che nessuna variazione relativa alla prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto è intervenuta successivamente alla data di tale certificazione, posto che detto certificato ha validità decennale.

\* \* \* \* \*

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

9.8.2008  
24/2008  
llazioni  
/1/2008  
non è  
i seni  
9.4  
zione  
2008  
o di  
o in  
ato  
one  
fa  
alla  
sta  
o  
si

espone quanto di seguito descritto.

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

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

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

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

Attualmente i prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella **zona centrale di Inveruno** sono attestati intorno ai 1.850/2.000 €/mq. con riferimento alla **banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI (Primo Semestre 2011)**.

Gli appartamenti recenti entro i 35 anni sono attestati intorno ai 1.350/1.500 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 35 anni sono attestati intorno ai 1.050/1.200 €/mq.

Gli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella **zona periferica di Inveruno** sono attestati intorno ai 1.800/1.900 €/mq. sempre con riferimento alla banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI (Primo Semestre 2011).

Gli appartamenti recenti entro i 35 anni sono attestati intorno ai 1.300/1.400 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 35 anni sono attestati intorno ai 1.000/1.100 €/mq.

Per la **zona centrale di Inveruno**, **la banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI- dell'Agenzia del Territorio (Anno 2011 - Semestre 1)**, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 950 e gli

euro 1.300 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.300 e gli euro 1.600 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.600 e gli euro 1.850.

Per le abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 800 e gli euro 1.200 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.200 e gli euro 1.400 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.400 e gli euro 1.600.

Per la zona periferica di Inveruno, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 750 e gli euro 1.000 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.200 e gli euro 1.500 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.600 e gli euro 1.900.

Per le abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 600 e gli euro 750 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.100 e gli euro 1.200 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.300 e gli euro 1.500.

\* \* \* \* \*

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare un valore commerciale pari a **1.200,00 euro/mq.**, il che porta a considerare il seguente come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**Appartamento: mq. 82,00 x Euro 1.200,00/mq. = Euro 98.400,00.=**

**Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 68.880,00.=.**

\* \* \* \* \*

### Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

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

La presente relazione si compone di n. 21 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 62 frontespizi, per complessive n. 83 facciate (oltre agli allegati n) e o).

La sottoscritta dichiara inoltre di provvedere a depositare previamente telematicamente il presente elaborato peritale tramite il Portale del Processo Civile Telematico, come da disposizioni a suo tempo impartite dall'Ill.mo Signor Presidente Roberto Bichi e pertanto si omette il deposito della copia anche su supporto informatico (CD), come da disposizioni impartite durante la riunione tenutasi in data 25 marzo u.s. presso la sezione distaccata di Via San Barnaba, 29 con il gruppo dei periti che utilizzano le procedure informatiche (Processo Civile Telematico) alla presenza dell'Ill.ma G.E. Dottorssa Valentina Baroni e del Dott. Francesco Pompilio.

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

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

Con osservanza.

Milano, 10 febbraio 2012

L'Esperto nominato

Dott. Arch. *Vincenza Nardone*



#### **Allegati:**

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie.**
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze:**