

Tribunale di Milano

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.: 2705/2009

G.E.: Dott.sa Maria Stella Cogliandolo

Italfondionario s.p.a. in qualità di procuratrice di Intesa Sanpaolo s.p.a.

contro

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

Bene immobile pignorato

A - Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Arluno -Milano, Via G. Mazzini n° 100,
piani T-S1

B - Unità immobiliare ad uso box auto sita in Arluno -Milano, Via G. Mazzini n° 100,
piano 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 21 giugno 2012 è stata nominata C.T.U. dal Giudice Dott.sa Maria Stella Cogliandolo nella procedura esecutiva in oggetto. In stessa data il Giudice ha fissato la data del 13 novembre 2012 per l'audizione dei Debitori e delle Parti Creditrici;
- in data 12 luglio 2012 ha prestato il giuramento di rito innanzi al Giudice Dott.sa Maria Stella Cogliandolo 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 specifici se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); 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'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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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

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



predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria 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 gennaio 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'elaborato, ...*

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria ... 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.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile."

- *in data 20 luglio 2012 ha richiesto ed ottenuto dall' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano visura attuale delle unità immobiliari e copie delle planimetrie delle unità immobiliari pignorate nonché copia estratto di mappa;*
- *in data 25 luglio 2012 ha inoltrato richiesta copia Atto di acquisto delle unità al Notaio Maurizio Attilio Conte ricevendone copia via email;*



- in data 31 luglio 2012 ha richiesto verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente alle unità immobiliari pignorate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4. La verifica ha dato esito negativo;
- in data 23 agosto 2012 ha inviato Raccomandata a/r ai Debitori comunicando la data del 11 settembre 2012 ore 9.30 quale giorno per il sopralluogo. In stessa data non è stato effettuato il sopralluogo che è stato rimandato al 24 settembre 2012. In data 24 settembre 2012 è stato effettuato il sopralluogo alla presenza della Sig.ra
Δ-
- in data 23 agosto 2012 ha eseguito visura presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano –di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico dei Debitori eseguiti;
- in data 24 agosto 2012 ha inoltrato presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Arluno richiesta di visura degli atti di fabbrica, eventuali modifiche e/o condoni edilizi relativi all'unità in oggetto. Ha inoltre verificato la mancanza del deposito dell'Attestato di Certificazione Energetica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arluno;
- in data 10 settembre 2012 ha inviato PEC al Legale del Creditore procedente Avv. Marco Pesenti di comunicazione di sopralluogo previsto per il 11 settembre 2012 ore 10.00;
- in data 24 settembre 2012 ha effettuato accesso agli Atti presso il Comune di Arluno;
- in data 7 ottobre 2012 ha depositato presso il Catasto Energetico la pratica di Certificazione Energetica ACE relativa alla unità immobiliare identificata al Foglio 15 Mappale 602 Sub 103.

In ossequio all'incarico ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la seguente relazione in risposta al quesito sottoposto dal Giudice Dott.sa Maria Stella Cogliandolo.

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 inadeguati, 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.ssa Maria Stella Cogliandolo 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. Maurizio Attilio Conte di Corsico ricevendone copia che si allega alla relazione.

L'Atto di provenienza del bene pignorato è a firma del Notaio Dott. Maurizio Attilio Conte, Notaio in Corsico, del 28 settembre 1995 n° 31719 di Rep. e n° 2064 di Racc. ed è stato trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2 il 2 ottobre 1995 al n° 81659 di Reg. Gen. e al n° 50049 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 23 agosto 2012 ha inviato Raccomandata a/r ai Debitori comunicando la data del 11 settembre 2012 ore 9.30 quale giorno per il sopralluogo. In stessa data non è stato effettuato il sopralluogo che è stato rimandato al 24 settembre 2012. In data 24 settembre 2012 è stato effettuato il sopralluogo alla presenza della Sig.ra

Si allega alla relazione copia della raccomandata e della ricevuta di ritorno nonché della comunicazione via PEC al Legale del Creditore Procedente effettuata in data 10 settembre 2012.

“... 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 specifici se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i



nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;..."

I beni pignorati consistono in due unità immobiliari; più precisamente l'unità A ad uso abitazione e l'unità B ad uso box autorimessa site in Arluno -Milano, Via Giuseppe Mazzini n° 100 poste ai piani T-S1.

Si rileva un complessivo buono stato di manutenzione relativamente al bene ad uso abitazione A mentre il box B non è stato possibile visitarlo per mancanza delle chiavi di accesso così come per il vano cantina.

Le unità risultano consistere come indicato nell'Atto di provenienza "... a) appartamento posto al piano rialzato composto di due locali e servizi con annesso piccolo vano cantina, il quale è denunciato al Catasto Fabbricati di detto Comune con scheda registrata il 15 maggio 1978 al n° 17714 e accatastato alla partita 1000555, via Mazzini n° 100.

Le unità ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato denunciato al Catasto Fabbricati di detto Comune con scheda registrata il 15 maggio 1978 al n° 17708 e accatastato alla partita 1000554, via Mazzini n° 100. ..."

In merito di pignoramento i beni pignorati vengono identificati catastalmente come segue e i dati catastali citate nell'Atto di acquisto sono a detti dati corrispondenti :

Unità immobiliare ad uso abitazione A/3 ovvero "abitazione di tipo economico" ed ubicata al foglio 15, mappale 602, subalterno 103, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 mq e € 361,52. Scheda catastale n° 17714 del 15 maggio 1978.

Per l'abitazione: Nord proprietà di terzi e cortile comune, Est proprietà di terzi e cortile comune, Sud vano scala e cortile comune, Ovest cortile comune.

Per la cantina: Nord box, Est corridoio comune, Sud altro box e cortile comune, Ovest cortile comune.

Unità immobiliare ad uso box autorimessa C/6 ovvero "autorimessa privata" ed ubicata al foglio 15, mappale 602, subalterno 112, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq e € 35,95. Scheda catastale n° 17708 del 15 maggio 1978.



Coerenze del box: Nord cortile comune, Est proprietà di terzi, Sud proprietà di terzi e cortile comune, Ovest cortile comune.

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

- Costruzioni Edili Carrettoni G. di Carla Carrettoni e Figli di G. Carrettoni con sede in Vittuone, proprietario per intero dei beni.

NOTA BENE: Dal sopralluogo è risultato che entrambe le unità pignorate identificate al Mappale 602 nella realtà si trovano nell'edificio corrispondente, nell'estratto di mappa catastale, al Mappale 599 del Foglio 15.

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

- Pignoramento immobiliare del 17 ottobre 2009 n° 16290 di Rep. a favore di Italfondario s.p.a. nella sua qualità di procuratrice di Intesa Sanpaolo s.p.a. e contro i Sig.ri _____, proprietari ciascuno di quota pari a ½ delle unità identificate al Foglio 15 Mappale 602 Subalterni 103 e 112, per somma pari a € 72.699,67 più interessi e spese, trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2° in data 21 dicembre 2009 al n° 175057 di Reg. Gen. e n° 111551 di Reg. Part.

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

- Atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Maurizio Attilio Conte, Notaio in Corsico, del 28 settembre 1995 n° 31719 di Rep. e n° 2064 di Racc., trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2° il 2 ottobre 1995 al n° 81659 di Reg. Gen. e al n° 50049 di Reg. Part.. Atto di acquisto da parte dei _____ a, ciascuno per quota pari a ½ di proprietà delle unità identificate alle schede catastali n° 17714 e 17708 del 15 maggio 1978.

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

“.....3 - a fornire una sommaria descrizione del bene;”

L'immobile è sito nel Comune di Arluno in Provincia di Milano in zona periferica, più precisamente in Via Giuseppe Mazzini n° 100.



L'edificio è parte di un complesso costituito da cinque edifici identici recintato, dotato di viabilità interna asfaltata e illuminata. All'interno del complesso è presente una area per la sosta ed il parcheggio delle autovetture. L'utilizzo delle unità del complesso è prevalentemente residenziale e non si rilevano difficoltà di posteggio nelle vicinanze. La zona è ben servita da sistema viario di collegamento al centro di Arluno ed alla Autostrada A4. Si rileva la presenza in zona di servizi terziari e commerciali.

La costruzione dell'edificio è recente, realizzata con Concessione Edilizia n° 114/1975 e successiva variante Concessione Edilizia in sanatoria n° 83/1988.

L'edificio di Via Giuseppe Mazzini n° 100 si compone di una scala e si sviluppa su quattro piani fuori terra più uno sotto il piano di campagna. L'intero complesso è privo di portineria.

La costruzione risulta in buono stato di manutenzione esternamente e nelle parti comuni così come l'unità immobiliare pignorata A risulta in buono stato di manutenzione.

L'ingresso alla costruzione è semplice e diretto sul vano scala con accesso dal giardino comune.

A - Unità immobiliare ad uso abitazione + cantina sita in Arluno - Milano, Via Giuseppe Mazzini n° 100, piani T-S1

L'unità si sviluppa al piano rialzato dove trova posto ingresso/soggiorno, balcone, cucina, disimpegno notte, camera da letto e bagno. Al piano S1 si trova un vano cantina di piccole dimensioni.

La superficie lorda dell'unità A risulta essere pari a 59,09 mq. con altezza pari a 3,00 mt. + balcone di 9,60 mq.. Il vano cantina ha superficie pari a 3 mq. circa e altezza pari a 2,20 mt..

Ingresso/ soggiorno

All'appartamento si accede da porta blindata.

Dai locali soggiorno e cucina si accede al balcone.

Il pavimento è rivestito in piastrelle di marmo chiaro di larghezza pari a 30 cm. e lunghezza variabile.

Le pareti risultano prevalentemente finite a gesso e tinteggiate; una parete è rivestita in finti mattoni. Il soffitto presenta parti ribassate in cui sono incassati faretti.



Balcone

Ha accesso da soggiorno e da cucina; ha superficie pari a 9,60 mq. ed è piastrellato con materiale da esterni.

Cucina

Nel locale sono presenti gli attacchi gas ed acqua e la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica colore marrone 20 cm. x 20 cm..

Le pareti sono parzialmente rivestite in piastrellino colore grigio 10 cm. x 10 cm..

Disimpegno notte

Dal vano si accede alla camera da letto ed al bagno.

Il pavimento è rivestito in piastrelle di marmo chiaro di larghezza pari a 30 cm. e lunghezza variabile.

Le pareti risultano finite a gesso e tinteggiate. Il soffitto presenta ribassamento in cui sono incassati faretti.

Camera da letto matrimoniale

Il locale è dotato di due finestre anche se una oscurata dalla presenza di un armadio

Il pavimento è rivestito in piastrelle di marmo chiaro di larghezza pari a 30 cm. e lunghezza variabile.

Le pareti risultano finite a gesso e tinteggiate.

Bagno

Nel locale sono presenti lavabo, attacco lavatrice, vasca da bagno di misura ridotta, w.c. e bidet.

Il pavimento e le pareti, fino a 2,00 mt. circa di altezza, sono rivestiti da piastrelle 20 cm. x 30 cm. in ceramica colore marrone mentre le rimanenti porzioni di parete ed il soffitto risultano tinteggiate.

Cantina

Non è stato possibile accedere al vano per mancanza delle chiavi di accesso.

Il vano si trova nello stesso stabile al piano interrato con accesso da scala condominiale.

La superficie è pari a 3 mq. circa. La porta di ingresso è metallica e chiusa da chiavistello.

Serramenti esterni



La porta di ingresso è blindata rivestita in legno.

I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo.

Sono presenti tapparelle quale sistema di oscuramento.

Serramenti interni

Tutte le porte interne sono in legno con inserto in vetro lavorato.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è presente, ma privo della certificazione di messa a norma.

Impianto gas

La caldaia è di recente installazione, afferma la Debitrice, ma è priva di libretto e prova fumi.

L'impianto gas è presente, ma privo della certificazione di messa a norma. Si rileva la presenza di griglia di areazione in facciata.

Impianto riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori.

L'impianto fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

B - Unità immobiliare ad uso box autorimessa sita in Arluno - Milano, Via Giuseppe

Mazzini n° 100, piano S1

Non è stato possibile accedere al vano per mancanza delle chiavi di accesso.

Il vano si trova nello stesso stabile al piano S1 con comodo accesso dal corsello condominiale.

La superficie lorda è pari a 14 mq. circa (misurazione effettuata esternamente all'unità B).

La porta di ingresso è metallica e chiusa da serratura semplice.

"..... 4 - a riferire circa lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale tale occupazione sia esercitata e circa l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso 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 31 luglio 2012 è stata richiesta verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto relativamente all'unità immobiliare pignorata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 4. La verifica ha dato esito negativo.

Attualmente l'alloggio è occupato dal Debitore.

“... 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 il seguente Creditore intervenuto:

- I.P.D. s.r.l. con sede in Milano San Felice – Pioltello, creditrice nei confronti di () titolari della Hair & Sun Center s.n.c. di somma pari a € 2.500,04 oltre a interessi e spese in forza di Decreto Ingiuntivo n° 11300/09 del Giudice di Pace di Milano e conseguente precetto.

Non è stato possibile verificare eventuale importo a credito nei confronti del Condominio in quanto non si conosce il nominativo dell'Amministratore del Condominio.

“... 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;...”

Trascrizioni c



- Pignoramento immobiliare del 17 ottobre 2009 n° 16290 di Rep. a favore di Italfondario s.p.a. nella sua qualità di procuratrice di Intesa Sanpaolo s.p.a. e contro i _____, proprietari ciascuno di quota pari a ½ delle unità identificate al Foglio 15 Mappale 602 Subalterni 103 e 112, per somma pari a € 72.699,67 più interessi e spese, trascritto all'Agenzia del Territorio – Milano 2° in data 21 dicembre 2009 al n° 175057 di Reg. Gen. e n° 111551 di Reg. Part.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262.

Iscrizioni c

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Maurizio Attilio Conte, Notaio in Corsico, del 28 settembre 1995 n° 31719 di Rep. e n° 2065 di Rac. a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde s.p.a. con sede in Milano contro i Sig.ri (_____) per importo totale pari a £ 250.000.000 di capitale da restituire in 10 anni, iscritta alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2° in data 2 ottobre 1995 al n° 81660 di Reg. Gen. e n° 14893 di Reg. Part., sui due beni immobili per l'intera proprietà.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 35.

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Cirillo Oreste, Notaio in Parabiago, del 20 dicembre 2006 n° 18661/12688 di Rep. a favore di Banca Intesa s.p.a. con sede in Milano e contro i Sig.ri (_____) per importo totale pari a € 105.000 da restituire in 20 anni, iscritta alla Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2° in data 22 dicembre 2006 al n° 198487 di Reg. Gen. e n° 50231 di Reg. Part., sui due beni immobili per l'intera proprietà.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 35.

Altri iscritti interventi nella procedura contro C



Dalle informazioni reperite al Comune di Arluno l'area identificata al foglio 15 mappale 602 risulta, secondo il Piano Regolatore vigente, identificata in **Zona B3 – con Destinazione Funzionale R di completamento con edilizia di tipologia diversa e dimensioni maggiori**, ovvero coerente con la destinazione d'uso attuale, ed è normata dall' Articolo 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. Si allegano estratti dei documenti citati.

Si rileva la mancanza di vincoli urbanistici sull'area in oggetto.

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

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009; predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria 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 gennaio 2008 n° 37,

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

a) Riscontrando la mancanza dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) il C.T.U. ha provveduto alla elaborazione del documento. Pertanto nel corso del sopralluogo effettuato in data 24 settembre 2012 sono state eseguite misurazioni e rilievi della geometria dell'unità pignorata e fotografato l'impianto di generazione autonoma riscaldamento/acqua calda sanitaria esistente.

L'unità pignorata risulta pertanto appartenere alla **Classe Energetica G** con valore EPh pari a 391,58 KWh/mqa e valore di emissione CO2 pari a 78,23 Kg/mq.

Si allega copia dell'Attestato di Certificazione Energetica elaborato dal C.T.U. Arch. Laura Nicoletta Bartoli in data 7 ottobre 2012.

b) Si riscontra la mancanza delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario e gas.

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

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

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto delle consistenze delle unità pignorate, dei piani T e S1, della difformità tra quanto identificato dall’Agenzia del Territorio a livello di estratto di mappa ed identificativo catastale, dello stato libero da contratti di affitto, di qualità e vetustà dell’immobile (seconda metà anni ’70), della appartenenza alla **Classe Energetica G** dell’unità A, delle finiture delle unità immobiliari, del buono stato complessivo di manutenzione dell’intero immobile e del buono stato di manutenzione della singola unità.

Inoltre si è tenuto conto della posizione periferica dell’immobile rispetto al centro di Arluno, della presenza di comode vie di comunicazione e di servizi offerti in zona nonché della facilità di posteggio nella zona.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore delle unità A e B sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site nella stessa zona e attualmente in vendita, dalle caratteristiche analoghe a quella in oggetto rilevando un prezzo medio al mq. per abitazioni pari a **€/mq. 1.600** (in buono stato di conservazione) e per box pari a **€/mq. 1.000**. 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 2011 - 2° semestre**, per il Comune di Arluno – zona Periferia per **appartamenti recenti entro 40 anni** i riportano un valore al mq. compreso tra €/mq. 1.450 e €/mq. 1.600 e per box €/a corpo compreso tra € 14.500 ed € 16.000.

Le quotazioni pubblicate dall’**Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari Comune di Arluno - zona periferica anno 2011 – 2° semestre** riportano un prezzo per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale al mq. compreso tra €/mq. 1.000 e €/mq. 1.200 e per box €/mq. compreso tra € 750 ed € 1.000.

A - Unità immobiliare a uso abitazione + balcone sita in Arluno, Via Giuseppe Mazzini

n° 100, piani T-S1

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l’unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico in buono stato di



manutenzione sita in Arluno, Via Giuseppe Mazzini n° 100 e posta ai piani R-S1, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale (lorda) pari a €/mq. 1.450 (per totali 63,47 mqe.).

Appartamento piano T 59,09 mq. x €/mq. 1.450 = € 85.680 (valore arrotondato)

Balcone 9,6 mq. x 0,30 x €/mq. 1.450 = € 4.176

Cantina 3,00 mq. x 0,50 x €/mq. 1.450 = € 2.175

Valore di mercato dell'unità A pignorata valutato per superficie commerciale pari a € 92.031.

B - Unità immobiliare a uso box autorimessa sita in Arluno, Via Giuseppe Mazzini n° 100, piano S1

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare ad uso box autorimessa in discreto stato di manutenzione sita in Arluno, Via Giuseppe Mazzini n° 100 e posta al piano S1, il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale (lorda) pari a €/mq. 1.000 (per totali 14 mq.).

Box 14 mq. x €/mq. 1.000 = € 14.000

Valore di mercato dell'unità B pignorata valutato per superficie commerciale pari a € 14.000.

Nello schema sottostante si indica il valore commerciale delle unità immobiliari pignorate calcolate libere ed occupate (-30 % per stato occupato) nonché valori singole quote proprietà pari a ½ ciascuna. Legenda: a = abitazione; b = balcone; c = cantina.

Unità	Superficie mqe.	Valore libero		Valore occupato	
A	a+b+c= 63,47 mqe	€ 92.031		€ 64.422	
A/2		€ 46.015,50	€ 46.015,50	€ 32.211	€ 32.211
B	a corpo	€ 14.000		€ 9.800	
B/2		€ 7.000	€ 7.000	€ 4.900	€ 4.900

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

Milano, 8 ottobre 2012

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli
 BARTOLI
 LAURA
 NICOLETTA
 architetto
 5200