

Dott. Architetto Vincenza Nardone

Via della Spiga, 32 – 20121 Milano

Albo Architetti Prov. Mi: n. 6814

Albo C.T. del Giudice Trib.Mi: n.8763

Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano

Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano

Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18

portatile: (333) 26.39.221

e-mail:vincenza.nardone@cofi.com

R.G.E. 1075/09

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Causa Promossa da: CONDOMINIO DI VIA ARQUA' N. 13

MILANO

Contro:

G.E.: Dott.ssa VALENTINA BORONI

* * * * *

BENI PIGNORATI:

Comune di MILANO: Via Arquà, 13:

Appartamento, posto al secondo piano (terzo fuori terra), della consistenza di due locali oltre servizi, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:
Foglio 236 – Mapp. 86 – Sub. 12 – Via Arquà n. 13, Piano 2°, Zona Censuaria 2, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 4, Consistenza vani 4,5, Rendita Euro 453,19.=.

(PIENA PROPRIETA' 1/1).

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Con ordinanza del 4 giugno 2010 il G.E. Dott.ssa Valentina Boroni 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 dal CONDOMINIO DI VIA ARQUA' N. 13 - MILANO contro I Sig.ri OMISSIS, disponendo che la sottoscritta comparisse avanti all'Ill.ma S.V. per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento il giorno 29 giugno 2010 alle ore 9,30 e concedendo termine per il deposito della relazione al giorno 13 ottobre 2010 (45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 26 novembre alle ore 9,30).

A seguito di un disguido nella notifica del suddetto incarico la sottoscritta solo in data 29.9.2010 ha potuto accettare l'incarico e prestare il giuramento di rito e di conseguenza, visto l'esiguo tempo concessole per l'espletamento dell'incarico, in data 13 ottobre u.s. ha chiesto una proroga di gg. 20 all'Ill.ma S.V., proroga autorizzata in data 22 ottobre 2010.

In occasione del giuramento alla sottoscritta è stato sottoposto il seguente quesito:

""**PROVEDA** 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;

PROVEDA 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 il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;
- 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 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'/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 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 alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

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.

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. **Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** redatto in data 15 giugno 2009 dal Dott. Massimo Petrillo Giannini, Notaio in Milano, relativo a tutto il ventennio anteriore al giorno 8 giugno 2009, data di trascrizione del pignoramento;
2. **Estratto autentico della mappa vigente** in scala 1:1000 relativo al **fg. 236, mapp. 86**, Mod. 8 n. 501554/2009, rilasciato in data 15 giugno 2009 dal Dirigente dell'Ufficio del Territorio di Milano, Dr Ing. Alberto Gandolfi.

Dalle **ulteriori ispezioni** telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1 dal sottoscritto esperto in data 15 ottobre 2010 e visure catastali effettuate in data 14 ottobre 2010 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 alle debitorie eseguite, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia semplice che si allega alla presente relazione peritale (ved. allegato "L" – pag. 31 e segg.).

* * * * *

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 allega (ved. allegato "d" – pag. 20 e segg.) copia dell'avviso dell'avvio delle operazioni peritali inviato in data 4.10.2010 e l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata agli **Avv.ti Ettore Caruso ed Enrica Solari**, procuratori legali del creditore procedente.

Per ciò che concerne le raccomandate inviate alle debitrice eseguite, **Sig.ri ONISSIS**, si allegano **copie delle Accettazioni Raccomandate** n. 13654886274-1 e n. 13654886275-2 inviate in data 4.10.2010.

Le suddette raccomandate, alla data 26.10.2010, risultavano ancora in giacenza presso le Poste italiane, come da interrogazione ONLINE sul sito **Posteitaliane**, di cui si allegano le rispettive stampe.

La scrivente si impegna ad allegare le cartoline di "Avviso di ricevimento" delle suddette raccomandate non appena le stesse saranno ritornate.

* * * * *

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 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*;" si espone di seguito quanto richiesto.

* * * * *

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Comune di MILANO: Via Arquà, 13:

Appartamento, posto al secondo piano (terzo fuori terra), della consistenza di due locali oltre servizi, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:
Foglio 236 – Mapp. 86 – Sub. 12 – Via Arquà n. 13, Piano 2°, Zona Censuaria 2, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 4, Consistenza vani 4,5, Rendita Euro 453,19.=.

Confini da nord in senso orario: cortile comune a parte del mappale 93, proprietà di terzi, cortile comune a parte del mappale 93.

* * * * *

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 8 giugno 2009 ai nn. 28901/17984, a favore di CONDOMINIO DI VIA ARQUA' N. 13 – MILANO, con sede in Milano, C.F. 80329350153 e contro la Sig.ra omissis, e contro la Sig.ra omissis, notificato in data 21 aprile 2009 Rep. 6224 dall'Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte di Appello di Milano, per l'importo di Euro 8.714,55.= oltre a successivi interessi e spese.

* * * * *

IL PIGNORAMENTO IN ESAME COLPISCE LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' -
COMPROPRIETA' 1/2 + 1/2 INDIVISA - DEI SUDDETTI BENI.

* * * * *

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

L'appartamento pignorato è pervenuto alle attuali proprietarie in forza di **atto di compravendita** a rogito Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni, in data 15 febbraio 2002, repertorio n. 527, raccolta n. 193, registrato a Monza il 21 febbraio 2002 al n. 442 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26 febbraio 2002 ai nn. 13662/9625 (ved. **allegato "L"** – pag. 31 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, un **appartamento al piano secondo** (terzo fuori terra) , identificata al Foglio 236, Mappale 86, Subalterno 12, è ubicata a Milano, in Via Arquà n. 13.

Situata a Nord-Est della città, a cavallo dei quartieri Turro, Rottole e Casoretto e a ridosso del famoso Parco Trotter. Tale parco ha una superficie di 120.000 m² e la circonferenza dell'anello principale è di 800 m.

La via in cui sorge la palazzina in oggetto presenta un'impronta prevalentemente residenziale ma la zona è corredata della presenza di numerosi esercizi commerciali che si sviluppano in continuità soprattutto nella prossima Via Padova.

La Via Arquà collega la Via Padova con la Via R. Leoncavallo.

Per quanto riguarda i servizi di trasporto pubblico, la Via Arquà risulta ben collegata con le altre zone della città grazie alla presenza delle linee di trasporto pubblico urbano **n. 56** che transita nella prossima Via Padova, nonché dalla linea **n. 62** che transita nella vicina Via F. Leoncavallo.

La linea n. 56, in particolare, transita in corrispondenza della fermata metropolitana di **Loreto** (posizionata sulle Linee 1 Rossa/2 Verde).

La linea n. 62 transita in corrispondenza della fermata metropolitana di **Piola** (posizionata sulla Linea 2 Verde) e di **Porta Romana** (Linea 3 Gialla).

* * * * *

Per accedere alla palazzina ove è situato l'immobile in oggetto occorre varcare il portone condominiale comune prospettante su Via Arquà, percorrere l'androne del fabbricato principale ed attraversare il cortile condominiale. Dal cortile si può poi accedere, tramite una rampa di scale di tipo aperto, all'interno della palazzina in cui è ubicato, al secondo piano, l'appartamento in oggetto.

Il portone comune è realizzato interamente in ferro e verniciato in colore grigio

chiaro.

L'androne è pavimentato con piastrelle tipo clinker in tonalità marrone.

Il cortile comune è in battuto di cemento.

L'ingresso alla palazzina ove è situato l'appartamento oggetto della presente procedura è in alluminio anodizzato e vetro.

L'atrio comune è pavimentato con marmette in graniglia da cm. 20x20 con fascia decorativa a motivo grecato.

Le scale sono in blocchi sagomati di calcestruzzo con pedata rifinita in graniglia.

Il parapetto è in ferro verniciato a pennello in colore beige.

Il corrimano è in legno massiccio verniciato.

Non è presente un impianto ascensore.

L'appartamento in oggetto è situato al **secondo piano** (terzo fuori terra) ed è costituito da un soggiorno/camera da letto, una camera da letto, una cucina e un bagno. È privo di balconi ma presenta un triplo affaccio sul cortile condominiale.

Il portoncino d'ingresso è a doppia anta e tinteggiato esternamente in colore grigio. I pomelli sono in ottone lucido e la serratura è multipla.

Sul lato interno all'appartamento, le ante sono verniciate in colore bianco. È presente un'ulteriore porta d'ingresso, posta a ridosso del portoncino realizzata in legno tamburato, finitura noce tanganika e vetro stampato.

Il soggiorno è suddiviso in due ambienti (l'altro è utilizzato come camera da letto) da un armadio ed una tenda.

La pavimentazione del soggiorno, della cucina e della camera da letto è realizzata in piastrelle di colore marrone chiaro posate a cassero.

La cucina è inoltre rivestita con piastrelle talvolta decorate, di colore beige e contorni marroni, posate in verticale e fino ad un'altezza di circa 2,10 metri. Al di sopra di tale rivestimento le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco.

Sia il soggiorno sia la camera da letto hanno pareti tinteggiate in colore bianco e sono dotati di zoccolino battiscopa tipo legno di essenza scura, talvolta mancante.

Il bagno è pavimentato con piastrelle in tonalità beige e rivestito con piastrelle aventi dimensioni di circa 25x25 centimetri e di colore marrone chiaro, posate fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Al di sopra è presente un rivestimento in piastrelle chiare.

Nel bagno è altresì presente un ripostiglio in quota.

Detto bagno è dotato di lavandino, vaso e piatto doccia in ceramica bianca. Il vaso e il piatto doccia sono posati su una zona del bagno rialzata di circa 10 centimetri.

I serramenti esterni sono realizzati in alluminio anodizzato satinato colore bronzo e dotati di vetrocamera.

L'appartamento è riscaldato da una stufa a gas.

Sono presenti diversi cavi impiantistici a vista.

L'altezza netta interna dell'appartamento in oggetto è pari a circa 3,35 metri.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione discreta, così come gli spazi comuni condominiali.

Si segnala in modo particolare la mancanza di impianti elettrico e di riscaldamento a norma, oltreché la presenza massiccia di macchie di umidità in corrispondenza delle pareti perimetrali.

* * * * *

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento: mq. 52,81 al 100% = mq. 52,81

totale

= mq. 52,81

cui va aggiunta una quota degli spazi comuni pari al 2% **che porta a considerare la superficie commerciale dell'immobile in questione pari a mq. 53,87.=.**

* * * * *

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al **quesito n. 4:** "Provveda 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**" si segnala che in occasione del sopralluogo, concordato successivamente per il giorno giovedì 13 ottobre alle ore 14.30, era presente una delle due debentrici che ha detto di occupare l'alloggio con il figlio e la nuora, in stato interessante.

Si fa rilevare inoltre che dalle richieste effettuate dal sottoscritto Esperto presso la competente Agenzia delle Entrate, in merito alla presenza di contratti d'affitto registrati, **non è emerso alcun contratto di locazione**, relativo ai beni in oggetto, registrato a carico della Sig.ra omissis o della Sig.ra omissis.

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

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al **quesito n. 5:** "Provveda 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),"** eccettuato quanto riportato nell'atto di provenienza dei beni (ved. **allegato "L"**– pag. 31 e segg.) e nel regolamento di condominio (ved. **allegato "o)2"**– pag. 40 e segg.) e dei quali si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da riferire.

Si segnala inoltre che, per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali, alla data dell'11 ottobre 2010 **risultano pagamenti arretrati pari a circa euro 8.253,49.= oltre a spese legali, come meglio dettagliati nell'allegato riferimento dell'Amministrazione Condominiale** (ved. **allegato "o)1"** – pag. 39).

* * * * *

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, 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 15 ottobre 2010, una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione:

- **Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria in data 26 febbraio 2002 ai nn. 13661/2539, a favore di CREDITO ITALIANO – SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Genova, C.F. 12931320159, e **contro il Sig. omissis, in qualità di terzo datore d'ipoteca, contro la Sig.ra**

omissis, e contro la Sig.ra omissis, , in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni in data 15 febbraio 2002 rep. 526/192, per il complessivo importo di Euro 258.230,00.=, di cui Euro 129.115,00.= per capitale:

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

Totale euro 35,00.=

- Cancellazione trascrizione pignoramento in data 8 giugno 2009 ai nn. 28901/17984, a favore di CONDOMINIO DI VIA ARQUA' N. 13 - MILANO, con sede in Milano, C.F. 80329350153 contro la Sig.ra omissis, notificato in data 21 aprile 2009 dall'Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte di Appello di Milano, per l'importo di Euro 8.714,55.= oltre a successivi interessi e spese:

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

Totale euro 262,00.=

Complessivamente i costi per la cancellazione delle n. 2 formalità esistenti ammontano ad 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 ED URBANISTICA DEL BENE ed OSSERVAZIONI CATASTALI

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 espone quanto segue.

La costruzione dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto **è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967.**

Successivamente alla costruzione è stata demolita la parete che originariamente divideva il soggiorno – di dimensioni più contenute – con una camera.

A tal proposito si invita a confrontare la planimetria riportata a pag. 27 – **allegato "g"** - con quella riportata a pag. 28 – **allegato "h"**.

Si ritiene che, molto probabilmente, tale modifica sia stata effettuata tra l'anno 1979 ed il 2001.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Milano non sono emerse pratiche per l'immobile in oggetto (ved. **all. m)2** a pag. 36.

Da ricerche effettuate tramite il programma "ONLYONE - Pratiche Edilizie", data base *on line* valido da circa l'anno 2002 in poi, del Comune di Milano, non sono emerse pratiche per l'immobile in oggetto (ved. **all. m)1** a pag. 35.

La richiesta effettuata in data 5 ottobre 2010 presso il competente Consiglio di Zona non ha a tutt'oggi avuto esito.

Ai sensi della normativa attualmente vigente, tali interventi di manutenzione straordinaria più sopra descritti, declinati all'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 sono **attualmente** soggetti 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.=.

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 1.500,00.= circa oltre ai diritti, I.V.A. e contributi di legge.

Lo stato di fatto rispetta comunque le prescrizioni di legge previste dai regolamenti comunali - edilizio e di igiene - e dalle normative urbanistiche.

* * * * *

Dal punto di vista catastale lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria reperita dalla sottoscritta presso il Catasto in data 14 ottobre 2010 ed allegata a pag. 27 (**allegato "g"**) in quanto, come più sopra descritto, manca la parete che originariamente divideva il soggiorno – di dimensioni più contenute – con una camera.

Occorrerà quindi presentare aggiornamento catastale su Modello DOCFA affrontando una spesa, per il professionista incaricato, pari a circa euro 1.500,00.= 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 alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

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", si segnala non è 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 e

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 2008, 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 espone quanto di seguito descritto.

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 **Padova-Palmanova** sono attestati intorno ai 2.700/3.200 €/mq. con riferimento alla **banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI.**

Gli appartamenti recenti entro i 40 anni sono attestati intorno ai 2.000/2.400 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati intorno ai 1.600/2.000 €/mq.

I prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona **Teodosio-Vallazze** sono attestati intorno ai 3.200/4.000 €/mq.

Gli appartamenti recenti entro i 40 anni sono attestati intorno ai 2.400/3.000 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati intorno ai 2.200/2.500 €/mq.

La banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia del Territorio, per la zona periferica **Loreto-Turro-Padova**, per le abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.400 e gli euro 1.600 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.700 e gli euro 2.300 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.200 e gli euro 2.900.

* * * * *

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare un valore commerciale pari a **2.200,00 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:**

mq. 53,87 x Euro 2.200,00/mq. = Euro 118.514,00.=

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il **valore ad Euro 82.959,80.=.**

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

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

La sottoscritta dichiara di aver depositato in Cancelleria, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (CD) e rimane a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

La presente relazione si compone di n. 20 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 50 frontespizi, per complessive n. 70 facciate.

Si provvede, contestualmente al deposito del presente relazione, alla restituzione della documentazione ipocatastale ritirata in occasione del giuramento.

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, 2 novembre 2010

L'Esperto nominato

Dott. Arch. Vincenza Nardone

(segue: elenco allegati)

Allegati:

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie.**
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.**
- c) **Fotografie interne ed esterne dei beni (per complessivi n. 24 fotogrammi).**
- d) **Avvisi di ricevimento delle raccomandate e copia dell'avviso di avvio delle operazioni peritali inviato in data 4 ottobre 2010.**
- e) **Inquadramento territoriale fotografico.**
- f) **Estratto mappa catastale.**
- g) **Planimetria catastale.**
- h) **Planimetria schematica dello stato attuale dei luoghi.**
- i) **Visura storica catastale aggiornata al 14.10.2010.**
- l) **Titolo di provenienza dei beni:**

Copia atto di compravendita a rogito Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni, in data 15 febbraio 2002, repertorio n. 527, raccolta n. 193, registrato a Monza 2 il 21 febbraio 2002 al n. 442 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26 febbraio 2002 ai nn. 13662/9625.

m) Accertamenti sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene:

m)1 visura telematica dal programma "ONLYONE - Pratiche Edilizie", data base on line valido da circa l'anno 2002 in poi, del Comune di Milano

m)2 Riferimento del Comune di Milano – Direzione Centrale Sviluppo del Territorio – Settore Sportello Unico per l'Edilizia – UFFICIO CONDONO E ABITABILITA', rilasciato in data 20.10.2010.

n) Certificati:

n)1 Certificato contestuale della Sig.ra omissis, rilasciato in data 4 ottobre 2010 dal Comune di Milano – Settore Anagrafe Stato Civile Leva Elettorale.

n)2 **Certificato contestuale della Sig.ra omissis**, rilasciato in data 4 ottobre 2010 dal Comune di Milano – Settore Anagrafe Stato Civile Leva Elettorale.

o) Condominio:

o)1 Riferimento dell'Amministrazione Condominiale rilasciato in data 11 ottobre 2010 con **situazione pagamenti condominiali**.

o)2 **Regolamento di Condominio.**

p) Attestazione di invio elaborato peritale.

q) Copia su supporto informatico – C.D.

* * * * *