

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 2595/10 + 3489/10 + 4179/11

G. E. DOTT. C. DE SAPIA



Creditori procedenti

CONDOMINIO VIA PIETRO CRESPI N. 14 - MILANO

UNICOM S. p. A. CON SEDE IN BRESCIA (R. G. E. 3489/10)

CONTRO

Debitori eseguiti

~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXX~~

Beni pignorati

In Comune di Milano alla via Pietro Crespi n. 14

- * Bilocale ad uso abitazione posto al piano secondo, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mappale 267 sub. 20.
- * Negozio al piano terra, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mappale 267 sub. 58.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO



INDICE

- Premessa	pag. 4
- Operazioni peritali	pag. 8
- Natura, identificativi catastali e coerenze dei beni	pag. 8
- Estremi degli atti di pignoramento	pag. 9
- Diritto reale e quote dei beni colpite dai pignoramenti	pag. 10
- Provenienza ed attuale intestazione dei beni	pag. 10
- Formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 12
- Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni da cancellarsi a cura e spese della procedura	pag. 13
- Stati di possesso dei beni	pag. 14
- Ubicazione dello stabile e descrizione dei beni	pag. 15
- Regolarità edilizia e catastale dei beni	pag. 19
- Certificazione energetica e degli impianti installati	pag. 21
- Valutazione dei beni	pag. 22
- Allegati	pag. 24



RIEPILOGO DELLE ARGOMENTAZIONI

- Dati catastali degli immobili

In Comune di Milano alla via Pietro Crespi n. 14:

a - Bilocale ad uso abitazione situato al piano secondo

foglio 200, mappale 267 sub. 20, via Pietro Crespi n. 14 - piano 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, vani 2,5, rendita €. 232,41.

b - Negozio al piano terra

foglio 200, mappale 267 sub. 58, via Pietro Crespi n. 14 - piano T/S1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 19, rendita €. 649,60.

- Diritto reale

Proprietà esclusiva (1/1) in quanto l'insieme dei pignoramenti colpisce la proprietà degli immobili nella sua interezza.

- Stato di possesso

Gli immobili sono liberi da vincoli locativi o di qualsivoglia natura.

- Valore di mercato del compendio (abitazione + negozio)

Con immobili liberi €. 140.000,00

Con immobili occupati €. 98.000,00

- Prezzo base d'asta suggerito

Con immobili liberi €. 119.000,00

Con immobili occupati €. 83.000,00



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Franco Frattini, con studio in Milano Via T. Gulli n. 19 - Tel. 02/36509945, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano con il n. 5360 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano con il n. 10815, premesso che:

- Nell'udienza del 25.10.2012 è stato nominato dalla S.V. Ill.ma "Esperto" nella causa in oggetto.
- Nell'udienza del 06.11.2012 ha accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e ricevuto il quesito.
- Il quesito recita:

*" **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 dell/i bene/i dal/i debitore/i **Provveda** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuare 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 copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.



- 2) Ad identificare il 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 nomi nativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usu frutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3) A fornire una sommaria descrizione del bene/i;
- 4) A riferire sullo stato di possesso dello/li 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 od 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 (per esempio: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condo



miniale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

7) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie, catastali.

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

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

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

a) della certificazione energetica di cui al D.lgs n. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva C E 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 di impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro Sviluppo Economico del 22.01.2008 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.

10) Inserisca nella prima pagina della Relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa
- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato
- valore dell'immobile libero ed occupato
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

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/i bene/i con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) Fotografie esterne/interne del 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).

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

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii. **Avverta** il creditore precedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.



caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ciò premesso, esaminata la documentazione ipocastale in atti e riscontrata la regolarità, svolti i necessari accertamenti c/o i competenti Uffici ed effettuato sopralluogo, rassegna la seguente relazione Tecnico Esimativa.

1) OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18.12.2012 alle ore 10,30 c/o il negozio di proprietà dei debitori esecutati sito in Milano alla via Pietro Crespi n. 14, presente la sola debitrice esecutata [REDACTED].

Nell'occasione, dopo aver chiesto alla stessa di fargli pervenire al più presto copia dell'Atto di provenienza dei beni, è stata presa visione degli immobili e nella occasione sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici.

Avvertenza

Di quanto richiesto, nulla è pervenuto.

2) NATURA - IDENTIFICATIVI CATASTALI E COERENZE DEI BENI

Gli immobili pignorati, in comproprietà per la quota pro indiviso di 1/3 ciascuno tra i sigg. [REDACTED] risultano i seguenti:

In Comune di Milano alla via Pietro Crespi n. 14

a - **Bilocale ad uso abitazione** situato al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

foglio 200, mappale 267 sub. 20, via Pietro Crespi n. 14 - piano 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, vani 2,5, rendita €. 232,41.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Monolocale sub. 19 di proprietà dei sigg. [REDACTED], ragioni di proprietà di terzi al Condominio di via P. Crespi n. 12, via Pietro Crespi, alloggio di proprietà di



terzi, cavedio e corridoio comune, ballatoio comune da cui si accede.

b - **Negozi** al piano terra con servizio igienico e ripostiglio in quota nel retro ed annesso vano cantina al piano sotterraneo, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

foglio 200, mappale 267 sub. 58, via Pietro Crespi n. 14 - piano T/S1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 19, rendita €. 649,60.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

- Del negozio: cavedio comune e ragioni di terzi, negozio di proprietà di terzi, via Pietro Crespi, negozio di proprietà di terzi.
- Del vano cantina: corridoio comune di accesso, vano cantina di proprietà di terzi, via Pietro Crespi, vano cantina di proprietà di terzi.

Avvertenza

Per entrambi gli immobili, oltre ad altri estranei alle presenti procedure eseguite riunite, pende avanti al Tribunale di Milano Sez. IV Civile - R. G. n. 15887/2010, causa per lo scioglimento della comunione di beni caduti in successione.

3) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

- **R.G.E. 2595/2010**: atto in data 27.07.2010 per il credito di €. 5.343,00 notificato il 29.07.2010 e trascritto in data 12.11.2010 ai nn. 67561/43789 a favore del Condominio di via P. Crespi n. 14 - Milano contro **[REDACTED]**.
- **R.G.E. 3489/2010**: atto in data 16.09.2010 per il credito di €. 4.248,08 notificato il 14.10.2010 e trascritto in data 04.02.2011 ai nn. 6639/4464 a favore della Unicom S.p.A. con sede in Brescia contro **[REDACTED]**.
- **R.G.E. 4170/2011**: atto in data 09.11.2011 per il credito di €. 7.548,82 notificato a **[REDACTED]** il 14.11.2011 e tramite il servizio postale con raccomandate



A.R. del 16.11.2011 a [REDACTED], trascritto in data 09.01.2012 ai nn. 1147/843 a favore del Condominio di via P. Crespi n. 14 - Milano contro [REDACTED]

4) DIRITTO REALE E QUOTE COLPITE DAL PIGNORAMENTO

- R.G.E. 2595/2010: colpisce la quota di 1/3 pro indiviso di proprietà della sig.ra [REDACTED] sulle unità immobiliari in Milano, via P. Crespi n. 14 identificate nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mappale 267 sub. 20 e sub.58
- R.G.E. 3489/2010: colpisce la quota di 1/3 pro indiviso di proprietà del sig. [REDACTED] sull'unità immobiliare in Milano, via P. Crespi n. 14 identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mappale 267 sub. 20.
- R.G.E. 4170/2011: colpisce la quota di proprietà pro indiviso di 1/3 ciascuno dei sigg. [REDACTED] sulle unità immobiliari in Milano, via P. Crespi n. 14 identificate nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mappale 267 sub. 20 e sub. 58

Alla luce di quanto sopra, la proprietà delle unità immobiliari sub. 20 (abitazione) e sub. 58 (negozio) risulta dunque colpita nella sua interezza (quota di 1/1).

5) PROVENIENZA - ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI - QUOTE DI PROPRIETA'

Dai pubblici registri e dalla Certificazione notarile in atti, si evince che i beni per vennero ai debitori eseguiti ed attuali intestatari, sigg. [REDACTED] e [REDACTED] come segue:

A tutto il 19.01.1979 gli immobili erano di proprietà per la quota pro indiviso di 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] in data 19.01.1979 n. 114639/4203.



trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 1° il 26.01.1979 ai nn. 4089/3680.

Deceduto il sig. [REDACTED] in data 18.08.1997, la sua eredità, giusta dichiarazione di successione trascritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1° il 19.08.2009 al n. 47642 di Registro Generale ed al n. 30479 di Registro Particolare, si è devoluta per Legge a:

[REDACTED] (coniuge) per la quota di 12/18
[REDACTED] (figlia) per la quota di 2/18
[REDACTED] (figlia) per la quota di 2/18
[REDACTED] (figlio) per la quota di 2/18

Deceduta in data 08.08.2003 la sig.ra [REDACTED] la sua eredità, giusta dichiarazione di successione trascritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1° il 29.08.2008 al n. 55863 di Registro Generale ed al n. 35806 di Registro Particolare, si è devoluta per Legge ai figli:

[REDACTED] per la quota di 12/54
[REDACTED] per la quota di 12/54
[REDACTED] per la quota di 12/54

Cumulando la quota storica di titolarità dei condividenti in morte del sig. [REDACTED] e della signora [REDACTED] le loro quote di proprietà risultano le seguenti:

[REDACTED] - quota di 1/3
[REDACTED] - quota di 1/3
[REDACTED] - quota di 1/3

Avvertenza



Manca continuità nelle trascrizioni in quanto le accettazioni di eredità in morte dei sigg. ~~Attilio e Giuseppe~~ non risultano trascritte.

6) FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELLO ACQUIRENTE

Non sussistono

- Domande giudiziali e sequestri.
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Altri pesi o limitazioni (oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione).

Sussistono

- Oneri relativi a: regolarizzazione edilizia, certificazione di conformità degli impianti, aggiornamento catastale di cui ai successivi punti 10 e 11

Avvertenza

L'aggiudicatario dovrà farsi parte diligente ed acquisire presso l'Amministrazione dello stabile le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio a decorrere dalla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote a carico degli stessi per lavori di manutenzione effettuati o in corso d'opera.

7) FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI DA CANCELLARSI A CURA E SPESE DEL



LA PROCEDURA

Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 1° sugli immobili risultano iscritte/trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 26.01.1979 n. 4090 di R. G. e n. 401 di R. P.

Ipoteca volontaria per la somma di Lire 12.000.000 (capitale Lire 7.000.000) iscritta in forza dell'atto del Notaio ██████████ in data 19.01.1979 n. 114640/4204 di rep. a favore della **Banca Popolare Commercio e Industria Soc. Coop. A.r.l.** con sede in Milano contro ██████████

Non rinnovata, estinta e non annotata di cancellazione.

- 12.11.2010 nn. 67561 di R. G. e n. 43789 di R. P.

Pignoramento immobiliare (RGE 2595/10) per il credito di € 5.343,82 oltre agli interessi legali successivi al 29.06.2010 e sino al saldo effettivo, al costo di notifica della sentenza 336/07 Tribunale di Milano e dell'atto di precetto, all'importo della tassa di registro e successive spese occorrente con gli oneri di Legge, trascritto a favore del Condominio di via Pietro Crespi n. 14 - Milano contro ██████████

Beni colpiti:

- * In Milano via P. Crespi n. 14: quota di 1/3 di proprietà dell'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mappale 267 sub. 20.
- * In Milano via P. Crespi n. 14: quota di 1/3 di proprietà del negozio censito nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mapp. 267 sub. 58.

- 04.02.2011 n. 6639 di R. G. e n. 4464 di R. P.

Pignoramento immobiliare (RGE 3489/10) per il credito di € 4.248,08 oltre le spese successive, trascritto a favore della Soc. Unicom S.p.A. con sede in



Brescia contro [REDACTED]

Bene colpito:

* In Milano via P. Crespi n. 14: quota di 1/3 di proprietà dell'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mappale. 267 sub. 20.

- 09.01.2012 n. 1147 di R. G. e n. 843 di R. P.

Pignoramento immobiliare (RGE 4179/2011) per il credito di € 7.548,82 oltre interessi legali successivi al 09.09.2011 sino al saldo effettivo, al pagamento della tassa di registro del decreto ingiuntivo ed alle successive spese occorrenti con gli oneri di Legge, trascritto a favore del Condominio di via P. Crespi n. 14 - Milano contro i sigg. [REDACTED]

Beni colpiti:

* In Milano via P. Crespi n. 14: intera quota (1/1) di proprietà dell'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mapp. 267 sub. 20.

* In Milano via P. Crespi n. 14: intera quota (1/1) di proprietà del negozio censito nel Catasto Fabbricati al foglio 200 con il mapp. 267 sub. 58.

Costi di cancellazione

Il sottoscritto non è abilitato alla loro valutazione in quanto le Leggi che ne disciplinano la materia non sono di sua specifica competenza.

8) STATO DI POSSESSO DEI BENI

a - **Bilocale sub. 20**: è disabitato, ingombro di masserizie e comunque, nello stato attuale, non abitabile.

b - **Negozio sub. 58**: è occupato in assenza di qualsivoglia tipo di contratto dalla debitrice [REDACTED] che vi svolge attività di vendita al minuto di bevande e generi alimentari in recipienti chiusi.

9) UBICAZIONE DELLO STABILE - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Zona

Periferica a nord est del territorio comunale (Zona 2 del Decentramento Amministrativo) ad alta densità residenziale ed elevato degrado sociale, con presenza di negozi di varie merceologie nell'immediato e mercato settimanale nella trasversale via Marco Aurelio; metropolitana - linea 1 sul vicino viale Monza (stazioni Pasteur e Rovereto); asili e scuole elementari/medie nelle vicinanze.

Stabile condominiale

E' un fabbricato vecchia Milano (casa di ringhiera) risalente presumibilmente ai primi anni del 1900, formato da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra ed articolato su una sola scala servita da ascensore, che ha fronte su via P. Crespi e su via Termopili; struttura portante in muratura di laterizio; solai piani in legno copertura a tetto con orditura in legno e manto di tegole marsigliesi; facciata su strada rifinita con cementi decorativi ed intonaco e dotata di balconi a sbalzo con parapetto costituito da pilastri e balaustri di cemento; facciata sul cortile rifinita a intonaco tinteggiato, con ballatoi a sbalzo pavimentati in battuto di cemento liscio ed aventi parapetto a giorno in profilati di ferro verniciato; ingresso da via P. Crespi tramite un portone carrabile in legno massello verniciato, androne con pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, portone da e per il cortile in profilati di ferro e vetro traslucido; vano scala con ascensore collocato nella tromba della scala, atrio pavimentato in marmette di cemento e graniglia, pareti - plafoni - sottorampe - sottoripiani intonacati e tinteggiati, gradini con pedata di Beola Grigia ed alzata intonacata, parapetto a giorno in profilati di ferro verniciato; impianto citofonico ed antenna televisiva centralizzata; portineria non operativa.

Evidenza nell'insieme condizioni conservative molto scadenti.



- **Bilocale sub. 20** (H = ml. 3,10)

Situato al secondo piano e confinante a nord con il monolocale sub. 19, ha ingresso dal ballatoio comune corrente in facciata tramite una porta finestra con persiana di legno verniciato a due battenti, a cui è retrostante un infisso anch'esso in legno a due ante con vetro semplice. Oggetto nel 2003 di una straordinaria manutenzione non portata a termine e che tra l'altro prevedeva la sua fusione con il monolocale sub.19, è all'attualità composto da un locale soggiorno con probabile angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Soggiorno: ha pavimentazione in piastrelle 30 x 30 di ceramica, pareti e plafone intonacati, zona cottura praticamente inesistente. Una porta con infisso in legno verniciato a due ante con specchiatura centrale di vetro traslucido conduce nel disimpegno notte.

Disimpegno notte: evidenzia finiture simili a quelle del soggiorno, distribuisce bagno e camera ed è aerilluminato da una finestra dotata di serramento di legno verniciato a due ante con vetro semplice che ha affaccio su un cavedio.

Bagno: ha porta d'accesso priva di infisso (è in opera il solo falso telaio), pavimento in piastrelle 20 x 20 di ceramica, pareti rivestite sino a ml. 2,00 con piastrelle dello stesso materiale, tratto delle pareti non rivestito e plafone intonacati, è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia (apparecchi sanitari di porcellana dura bianca) e din quanto privo di finestra, usufruisce di ricambio d'aria forzato (la relativa apparecchiatura non è in opera).

Camera: presenta finiture simili a quelle del soggiorno e sulla parete alla destra della porta d'entrata, è interessata dalla presenza di una sorta di armadio a tutta altezza realizzato con elementi di laterizio ed intonacato, privo di ante. Una porta finestra dotata di serramento in legno verniciato a due ante con vetro sem



la muratura d'ambito del fabbricato anch'essa di legno verniciato, provvede alla sua aerazione ed illuminazione ed immette nel contempo sul balcone prospiciente la via Pietro Crespi, superficie accessoria delimitata verso il vuoto da un parapetto costituito da pilastri e balaustri di cemento.

Il sopralluogo effettuato all'unità, ingombra all'inverosimile di masserizie, non ha consentito di stabilire (bagno a parte) con certezza le effettive condizioni conservative della pavimentazione e di verificare altresì l'esistenza o meno dell'angolo cottura. Per il resto, non senza difficoltà, si è rilevato un pessimo stato degli intonaci verticali (pareti) ed orizzontali (plafone), la vetustà degli infissi esterni e interni, la mancanza dell'impianto di riscaldamento autonomo (il fabbricato è privo di impianto centralizzato), la vetustà e la non corrispondenza dell'impianto elettrico (esterno e con fili intrecciati) alla vigente normativa e la presenza di impianti centralizzati di antenna televisiva e citofono.

Premesso che nello stato attuale non è abitabile, salvo il bagno (con bidet non posato ed in normali condizioni conservative), necessita di essere riordinata.

- Negozio sub. 58 (H = ml. 4,10)

E' composto da area di vendita, servizio igienico disimpegnato ed ha annesso, ma non direttamente collegato un vano cantina (deposito) nel piano interrato. L'area di vendita dispone di una sola luce su via P. Crespi, con vetrina in profilati metallici e cristallo corredata di serranda di sicurezza a rotolo ad elementi piatti agganciati di acciaio dolce, ha pavimentazione in piastrelle 30 x 30 di grès smaltato, pareti e soffitto rifiniti a intonaco tinteggiato e sulla parete dirimpetto alla vetrina, all'altezza di + ml.2,40 dal piano pavimento evidenzia lo



sporto (profondità circa ml. 0,95) della copertura del disimpegno e del servizio igienico che costituiscono il suo retro.

Dalla stessa, una scala amovibile consente di accedere a detta copertura (di fatto è un ripostiglio in quota di ridotta altezza (circa ml. 1,55/1,60), una porta con infisso in legno tinta noce ad un'anta conduce nel retrostante cavedio e una porta del tutto simile, ma con anta a libro, immette nel disimpegno.

Disimpegno: ha pavimento in piastrelle 20 x 20 di ceramica, pareti rivestite a tutt'altezza (ml. 2,40) con piastrelle dello stesso materiale, tratto di quest'ultime non rivestito e soffitto (intradosso soppalco) intonacati e tinteggiati. Da questi, aerato ed illuminato da una finestra con serramento in legno verniciato e vetro traslucido munita di inferriata esterna e con affaccio sul cavedio, una porta a libro uguale a quella descritta conduce nel servizio igienico.

Servizio igienico: mostra finiture identiche a quelle del disimpegno, dispone anch'esso ai fini aeroilluminanti di una finestra simile alla precedente ed è dotato di lavabo e vaso igienico.

L'unità dispone di acqua potabile, ha impianto elettrico a norma del tipo incassato, usufruisce di impianti centralizzati di citofono e di antenna televisiva, è priva dell'impianto di riscaldamento ma dotata di impianto di condizionamento (n. 1 split con motore di alimentazione collocato nel cavedio). Integralmente ristrutturata nel 2003, evidenzia nell'insieme normali condizioni conservative.

Vano cantina (H = ml. 2,15): situato al piano sotterraneo ed adibito a deposito merci, ha ingresso dal corridoio comune tramite una porta in profili e lamiera di acciaio munita di serrature di sicurezza, pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto rifiniti ad intonaco rustico tinteggiato ed usufruisce di



aerazione da una bocca di lupo con finestrella metallica ed apertura su via Cre
spi. Dispone di punto luce elettrico e sul lato est tramite una porta priva di in
fisso comunica con un vano avuto in affitto da terzi ed avente uguali finiture.

10) REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Notizie di cui all'art. 40.6 della Legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo n. 378/01

La costruzione dello stabile e quindi delle unità immobiliari che lo costituiscono,
è stata ultimata in data anteriore al 01 Settembre 1967, più precisamente, l'edifi
cio condominiale risale a prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica
Statale 17.08.1942 n. 1150.

Certificato di abitabilità/agibilità dello stabile

Non è stato rinvenuto, ma la sua mancanza non inficia la validità dell'eventuale
atto di trasferimento (ex art. 40 Legge 47/85) né, in caso di mancata consegna
della sua copia all'acquirente/assegnatario implica inadempimento (ex art. 1460
del c.c.), poiché il bene/i beni viene/vengono trasferito/ti nello stato di fatto e di
diritto in cui si trova/no.

a - Bilocale sub. 20

Conformità edilizio-urbanistica

Non sussiste.

Opere di natura abusiva

Successivamente alla sua costruzione, in data 30.10.1997 - Atti n. 9275679 di
P. G. è stata presentata al Comune di Milano D.I.A. per la sua fusione e con il
confinante monolocale sub. 19 e per la formazione al suo interno di un servi
zio igienico (bagno).

I lavori sono regolarmente iniziati ma, sospesi, non hanno avuto seguito e di
conseguenza, come già riferito, non sono stati ultimati.



Premesso che non è avvenuta fusione e che il bagno è stato realizzato, poiché non comunicata come d'obbligo la fine dei lavori, essendo scaduti i termini dalla D.I.A. previsti per l'ultimazione dei medesimi (tre anni dalla data di presentazione), l'unità immobiliare si trova di fatto in stato di irregolarità edilizia. Trattandosi di vendita giudiziaria e ricorrendone le condizioni, l'assegnatario potrà entro 120 dalla notifica del provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, richiedere al Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia, il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 46 del D.L.vo 378/2001. Costo stimato per sanzioni, diritti, spese tecniche e quant'altro necessario, complessivi € 2.000,00 circa.

Conformità catastale

All'attualità non sussiste e pertanto, in concomitanza con la regolarizzazione degli illeciti edilizi, occorrerà presentare al Catasto Fabbricati denuncia di aggiornamento, il cui costo si stima in complessivi € 800,00.

- Negozio sub. 58

Successivamente alla costruzione, per la formazione nel suo retro del servizio igienico, del relativo disimpegno e del ripostiglio a quest'ultimi sovrastante, è stata presentata al Comune di Milano - Zona 2 Decentramento D. I. A. in data 27.07.2000 - Atti n. 396.112/2000 sub. 0 di P. G. e n. 3.170/2000 (S) Concessioni.

Conformità edilizio-urbanistica

Si riscontra conformità tra il progetto presentato e le opere eseguite ma, non essendo stata prima della scadenza dei tre anni (termine previsto dalla D.I.A. per l'ultimazione delle opere) comunicata la fine dei lavori, sussiste irregolarità edilizia.



Trattandosi di vendita giudiziaria e ricorrendone le condizioni, l'assegnatario potrà entro 120 dalla notifica del provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, richiedere al Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia, il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 46 del D.L.vo 378/2001. Costo stimato per sanzioni, diritti, spese tecniche e quant'altro necessario, complessivi € 2.000,00 circa.

Conformità catastale

All'attualità non sussiste e pertanto, a seguito della sanatoria delle irregolarità edilizie riscontrate occorrerà presentare al Catasto Fabbricati denuncia di aggiornamento, il cui costo si stima in € 800,00 comprensivi di oneri, competenze e spese.

11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Attestato di Certificazione energetica

Entrambe le unità pignorate non dispongono di impianto di riscaldamento e pertanto non necessita l'Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.Lvo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva C E n. 2002/91 e della L. R. n. 24/06 come modificata dalla L. R. 19/2009

Certificazione impianti (D. M. 22.01.2008 n. 37)

L'unica certificazione esistente relativa agli impianti installati, è quella dell'impianto elettrico del negozio (*allegato 10*).

12) VALUTAZIONE

Criterio di stima

Per la valutazione dei beni, il CTU si avvale della stima sintetico-comparativa, procedimento il cui criterio di base è che se sul mercato un immobile regolare per conformità edilizia, urbanistica e catastale viene contrattato a un certo prezzo



zo e di quest'ultimo si conosce l'entità (compravendite recenti, agenzie immobiliari, tavole mercuriali, ecc.), è sostenibile che anche un altro immobile a parità di condizioni, una volta immesso sul mercato possa essere acquistato/alienato al lo stesso prezzo o ad un prezzo molto vicino.

Consistenza, ovvero superficie commerciale

E' la superficie comprensiva dei muri perimetrali calcolati al 100% (50% nel caso confinino con altre proprietà/enti comuni), della superficie del balcone e della cantina calcolata nell'ordine al 30 e 25% e, per quanto riguarda il negozio, della superficie del retro calcolata al 50% e del ripostiglio in quota a quest'ultimo sovrastante calcolata al 25%.

a - Bilocale	sub. 20	=	mq. 50,00 circa
b - Negozio	sub. 58	=	mq. 30,00 circa

Stima

Vista la quotazione di €/mq. 1.900/2.500 riportata dall'OSMI - Borsa Immobiliare Milano riferita al 1° semestre 2012 per appartamenti vecchi oltre 40 anni o da ristrutturare situati in zona Brianza - Pasteur e di €/mq. 1.450/2.700 per i negozi della stessa zona; vista la quotazione di €/mq. 1.400/1.650 dell'OMI - Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico con stato conservativo scadente situati in zona Loreto-Turro-Padova e di €/mq. 1.800/2600 per i negozi con stato conservativo normale della stessa zona, svolta un'attenta indagine, tenuto conto delle obiettive difficoltà del mercato immobiliare in relazione al persistere della congiuntura sfavorevole ed alle obiettive difficoltà di accesso al credito, si ritengono congrui i seguenti valori:

Valore di mercato riferito all'intera quota di proprietà

Con immobili liberi



a - Bilocale sub. 20

$$(\text{mq. } 50,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.600,00) = \dots\dots\dots \text{€. } 80.000,00 +$$

b - Negozio sub. 58

$$(\text{mq. } 30,00 \times \text{€}/\text{mq. } 2.000,00) = \dots\dots\dots \text{€. } 60.000,00 =$$

€. 140.000,00

Con immobili occupati

a - Bilocale sub. 20

$$\text{€. } 80.000,00 \times 0,70) = \dots\dots\dots \text{€. } 56.000,00 +$$

b - Negozio sub. 58

$$\text{€. } 60.000,00 \times 0,70) = \dots\dots\dots \text{€. } 42.000,00 =$$

€. 98.000,00

Valore base d'asta suggerito

Trattandosi di vendita forzata, ai valori sopra espressi è corretto applicare un abbattimento del 15% per la differenza corrente tra oneri tributari su base catastrale e reale nonché per mancanza di garanzia per i vizi occulti, quindi il valore base d'asta suggerito per la vendita dell'intera quota di proprietà (1/1) del compendio pignorato, corrisponde a:

Con immobili liberi

$$\text{€. } 140.000,00 \times 0,85 = \dots\dots\dots \text{€. } 119.000,00$$

Con immobili occupati

$$\text{€. } 98.000,00 \times 0,85 = \text{€. } 83.300,00 \text{ arrotondato a } \dots\dots\dots \text{€. } 83.000,00$$

Con la presente Relazione Tecnico Estimativa composta da n. 24 pagine e n. 16 allegati, l'Esperto, ritenuto di aver con correttezza adempiuto all'incarico ricevuto,



nel ringraziare la S.V. I.II.ma per la fiducia accordatagli porge doverosi ossequi e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

MILANO, 19 Febbraio 2013



Geom. Franco Frattini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "franco frattini".

Allegati e parte integrante della Relazione

- 01) Su foglio a parte: elenco delle formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte
- 02) Su foglio a parte: descrizione degli immobili utile ai fini della vendita
- 03) Estratto della mappa catastale
- 04) Visura storica e planimetria catastale dell'abitazione Sub. 20
- 05) Copia della D.I.A. presentata per la fusione delle unità Sub. 19 e Sub. 20
- 06) Planimetria stato attuale dell'abitazione Sub. 20
- 07) Visura storica e planimetria catastale del negozio Sub. 58
- 08) Copia della D.I.A. presentata per il riordino del negozio
- 09) Copia della planimetria dello stato attuale del negozio
- 10) Copia della certificazione relativa all'impianto elettrico del negozio
- 11) Quotazioni immobiliari OSMI ed OMI riferite al 1° semestre 2012
- 12) Rilievo fotografico
- 13) Avvisi di Ricevimento della comunicazione di inizio operazioni peritali
- 14) Attestazione dell'invio di copia della Relazione alle parti
- 15) Copia della Relazione per Cancelleria
- 16) Copia della Relazione su supporto informatico.