

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile – G.E. Dr. Guido Macripò**  
**Esecuzione Immobiliare - R.G. 1587/2012**

**promossa da:**  
**BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A.**  
**contro:**

Atto di Pignoramento n° 5714 del 3.04.2012

**Relazione dell'Esperto arch. Cristina Musajo Somma**

**Indice**

1. Premessa
2. Operazioni per l'espletamento dell'incarico
3. Quote di proprietà
4. Identificazione catastale, coerenze e descrizione dei beni
5. Estremi del Pignoramento e dell'Atto di Provenienza
6. Stato di possesso dell'immobile
7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
8. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura
9. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri
10. Regolarità edilizia e catastale
11. Certificazione energetica e Certificazione impianti
12. Valutazione del bene
13. Quadro riepilogativo dei singoli valori
14. Allegati



## 1. Premessa

La sottoscritta arch. Cristina Musajo Somma, con studio in Milano, via G. Govone, n° 94, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n° 15759 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano con il n° 12267, in data 17 Agosto 2013 era nominata esperto nella procedura in epigrafe per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento e il giorno 23 Ottobre 2013 prestava il giuramento di rito.

Il quesito formulato, allegato alla presente relazione (All. 1), richiedeva quanto si riporta di seguito:

*“Provveda l'esperto [...] 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 bene al/i debitore/i.*

*Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti [...], al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

- *ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile,allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- *a identificare il bene 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;*
- *a fornire una sommaria descrizione del bene;*
- *a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, verificando in ogni caso – presso gli uffici competenti - l'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;*

- *a verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente [...];*
- *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od 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;*
- *a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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;*
- *a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
  - *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, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;*
  - *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro*



*Sviluppo Economico del 22/1/2005 n°37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

- *ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.” (All.1 Verbale di giuramento dell'esperto)*

## **2. Operazioni per l'espletamento dell'incarico**

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in: verifica dei certificati agli atti; visure catastali e reperimento schede; accessi alla C.RR.II di Milano per consultazione e reperimento atti; accessi agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano per ricerca contratti di locazione; accessi agli Uffici Tecnici Comunali per accertamento regolarità edilizia; verifica dei luoghi e degli immobili.

Gli avvisi di inizio delle operazioni peritali sono stati regolarmente inviati a mezzo raccomandata a.r. al debitore e, in copia per conoscenza, al creditore con la richiesta di consentire l'accesso all'immobile. (All.2 Ricevute di spedizione raccomandate di inizio operazioni peritali)

A seguito di accordi telefonici e via e-mail con i proprietari, impossibilitati a presenziare alla prima data comunicata dalla sottoscritta, il sopralluogo si è svolto il 25 Novembre 2013 alle ore 16:00. In detta data è stato possibile, grazie alla presenza del Legale Rappresentante della socie ..

Sig. \_\_\_\_\_ accedere all'interno degli immobili, scattare le fotografie ritenute necessarie, verificare la qualità dei materiali in opera ed effettuare i rilievi dei vani costituenti le unità immobiliari e le parti comuni. (All.3 Fotografie)

## **3. Quote di proprietà**

Le quote di proprietà relative agli immobili pignorati, secondo le risultanze emerse dalle visure effettuate presso la C.RR.II. Ufficio Provinciale di Milano 2, risultano essere attribuite nella seguente misura:



- Alla \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(All. 10 Ispezioni ipotecarie)

#### **4. Identificazione catastale, coerenze e descrizione dei beni**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da un appartamento posto su due livelli (ai piani terzo e quarto), provvisto di due cantine di pertinenza al piano primo interrato, oltre che da due box auto.

Il tutto è localizzato in comune di Segrate (MI), via Cassanese 41/43.

L'appartamento di cui sopra deriva dalla fusione di due unità immobiliari adiacenti.

Gli immobili sono così censiti al N.C.E.U.:

- al foglio 13, particella 254, subalterno 19, categoria A/2, classe 4, vani 9, R.c. € 1.185,27, piano 3 - 4 – S1, interno 241, scala 2, edificio D;

- al foglio 13, particella 254, subalterno 20, categoria A/2, classe 4, vani 6, R.c. € 790,18, piano 3 - 4 – S1, interno 242, scala 2, edificio D;

- al foglio 13, particella 271, subalterno 1, categoria C/6, classe 3, 17 mq, R.c. € 55,31, piano S1, interno 106, edificio D;

- al foglio 13, particella 271, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, 17 mq, R.c. € 55,31, piano S1, interno 107, edificio D;

(All. 5, 6, 7 e 8 Visure e planimetrie catastali)

#### **COERENZE SUB. 19**

Le coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario sono: a Nord vano scala comune sub. 3, enti e giardino comune, a Est giardino comune, a Sud giardino comune, a Ovest vano scala comune sub. 3 e altra unità immobiliare sub. 20.

Le coerenze della mansarda e del terrazzo da Nord in senso orario sono: a Nord vano scala comune sub. 3, enti e giardino comune, a Est giardino



comune, a Sud giardino comune, a Ovest vano scala comune sub. 3 e sottotetto sub. 20.

Le coerenze della **cantina** da Nord in senso orario sono: a Nord altra unità immobiliare sub. 24, a Est terrapieno, a Sud giardino comune, a Ovest altra unità immobiliare sub. 17, corridoio comune e altra unità immobiliare sub. 13. (All. 5 Visure e planimetrie catastali Sub. 19)

#### **COERENZE SUB. 20**

Le coerenze dell'**appartamento** da Nord in senso orario sono: a Nord enti e giardino comune, a Est vano scala comune sub. 3 e altra unità immobiliare sub. 19, a Sud giardino comune, a Ovest giardino comune e altra unità immobiliare sub. 10.

Le coerenze della **mansarda** da Nord in senso orario sono: a Nord enti e giardino comune, a Est vano scala comune sub. 3 e altra unità immobiliare sub. 19, a Sud giardino comune, a Ovest giardino comune e altra unità immobiliare sub. 12.

Le coerenze della **cantina** da Nord in senso orario sono: a Nord spazi comuni sub. 3, Est spazi comuni sub. 3, a Sud giardino comune, a Ovest giardino comune e locale tecnico comune. (All. 6 Visure e planimetrie catastali Sub. 20)

#### **COERENZE SUB. 1**

Le coerenze del box da Nord in senso orario sono: a Nord terrapieno, a Est altra unità immobiliare sub. 2, a Sud corsello carraio comune, a Ovest mappale 256. (All. 7 Visure e planimetrie catastali Sub. 1)

#### **COERENZE SUB. 2**

Le coerenze del box da Nord in senso orario sono: a Nord terrapieno, a Est altra unità immobiliare sub. 3, a Sud corsello carraio comune, a Ovest altra unità immobiliare sub. 1. (All. 8 Visure e planimetrie catastali Sub. 2)



## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da due appartamenti con cantina, oltre che da due box singoli.

Come già detto, i due appartamenti sono stati fusi tra loro, a seguito di presentazione di regolare progetto agli uffici comunali e quindi sono diventati, agli effetti, un'unica unità immobiliare.

L'appartamento fa parte di un ampio complesso residenziale formato da più edifici inseriti all'interno di un vasto parco condominiale. (All. 3 Fotografie n° 5, 6, 7, 44, 45 e 46)

In particolare, lo stabile di cui trattasi, denominato con la lettera "D", è di sei piani fuori terra, compreso il seminterrato. (All. 3 Fotografie n° 7 e 8)

Le facciate sono rivestite con piastrelle ceramiche quadrate di colore chiaro, in buono stato di manutenzione. (All. 3 Fotografie n° 8, 41 e 44)

Il tetto dell'edificio è a terrazza praticabile.

Si accede al complesso da una strada utilizzata per il traffico veicolare locale, passando attraverso un portoncino pedonale metallico posto in prossimità della portineria. (All. 3 Fotografie n° 1, 2, 3 e 4)

Attraversando l'ampio giardino, abbondantemente piantumato, ben curato e dotato di percorsi pedonali, si raggiunge, scendendo una scalinata, l'ingresso dell'edificio "D", un portoncino in alluminio di colore grigio. (All. 3 Fotografie n° 5, 6, 7, 8 e 9)

Lo stabile è dotato di ascensore. Le parti comuni sono pavimentate con lastre di pietra naturale, così come i gradini della scala; le pareti sono intonacate e tinteggiate con una tinta chiara (All. 3 Fotografie n° 10), il tutto in buono stato di manutenzione.

## APPARTAMENTO (SUBB. 19 E 20)

L'appartamento di cui trattasi è posto su due livelli, al terzo e al quarto, nonché ultimo, piano della palazzina; l'ingresso avviene al piano terzo, tramite un portoncino blindato. (All. 3 Fotografie n° 11) L'appartamento è dotato di due ingressi, uno dei quali non è utilizzato e chiuso dall'interno, senza alcuna modifica delle parti comuni condominiali.



L'unità immobiliare è così composta: al piano terzo, ingresso, triplo soggiorno con camino, zona pranzo e zona studio (All. 3 Fotografie n° 12, 13, e 14), tre camere (All. 3 Fotografie n° 15, 16 e 17), una stanza adibita a cabina armadio (All. 3 Fotografie n° 18), una spaziosa cucina abitabile (All. 3 Fotografie n° 19), tre bagni (All. 3 Fotografie n° 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26) e 4 balconi di ampia metratura (All. 3 Fotografie n° 38, 39, 40 e 41); al piano quarto (sottotetto), raggiungibile dal soggiorno attraverso una scala elicoidale con gradini in legno (All. 3 Fotografie n° 12, 27 e 28), è collocata una stanza utilizzata come studio/conversazione (All. 3 Fotografie n° 29 e 30) direttamente collegata ad un "locale hobby" adibito in parte a salotto e in parte a palestra (All. 3 Fotografie n° 31 e 32) e nel quale è stata ricavata "un'area benessere" composta da stanza da bagno, doccia, sauna e bagno turco (All. 3 Fotografie n° 33, 34, 35 e 36); a questo piano, tramite una porta finestra, è possibile accedere ad un terrazzo praticabile di circa 80 mq, dotato di un locale ripostiglio in muratura (All. 3 Fotografie n° 37).

La pavimentazione interna è rifinita quasi completamente in parquet, compresi i pavimenti dei due bagni più grandi (All. 3 Fotografie n° 14, 16, 22, 23 e 24); il bagno piccolo al piano terzo ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore bianco, 20 x 20 cm (All. 3 Fotografie n° 26), mentre la stanza da bagno del locale sottotetto ha una pavimentazione con finitura tipo mosaico sui toni dell'azzurro (All. 3 Fotografie n° 33, 34, 35 e 36), il tutto in ottimo stato di manutenzione.

Il pavimento della cucina è in piastrelle tipo cotto di 33 x 33 cm; sulle pareti sono posate, per un'altezza di 145 cm, piastrelle bianche 10 x 10 cm (All. 3 Fotografie n° 19).

Le pareti del bagno padronale, sono rivestite per un'altezza di circa 240 cm con piastrelle ceramiche chiare, di dimensione 20 x 20 cm, posate con motivo decorativo, in ottimo stato di manutenzione. Le porzioni restanti di parete e il plafone sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. (All. 3 Fotografie n° 20, 22 e 23)

Le pareti dei due bagni più piccoli sono rivestite per un'altezza di circa 220 cm con piastrelle ceramiche di colore bianco, di dimensione 20x20 cm, in





buono stato di manutenzione. Le porzioni restanti di parete e il plafone sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. (All. 3 Fotografie n° 24 e 25)

Le pareti della stanza da bagno al piano sottotetto sono rivestite, con altezze diverse a seconda della posizione, con le stesse piastrelle a mosaico utilizzate per il pavimento. Le porzioni restanti di parete e il plafone sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il soffitto è inclinato e sono presenti delle travi in legno a vista. (All. 3 Fotografie n° 33, 34, 35 e 36)

Le pareti del soggiorno sono rifinite in stucco alla veneziana di colore chiaro e il plafone è intonacato e tinteggiato di colore bianco, il tutto in ottimo stato di manutenzione. (All. 3 Fotografie n° 12, 13 e 14)

Alcune pareti della zona notte sono rivestite con carta da parati di colore chiaro in buono stato di manutenzione, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, così come i plafoni, in buono stato di manutenzione.

Le pareti e i plafoni dei locali al piano quarto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco in buono stato di manutenzione. Il soffitto del "locale hobby" è inclinato e con travi in legno a vista. (All. 3 Fotografie n° 31 e 32) La stanza nella quale sbarca la scala ha una copertura a due falde leggermente inclinate.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, compresi i quattro velux del piano sottotetto e sono in ottimo stato di manutenzione; l'appartamento è dotato di due ampie aperture esposte a Sud, una per piano, chiuse da serramenti in alluminio verniciato di colore grigio, con vetrocamera (All. 3 Fotografie n° 30).

Le finestre sono oscurate da tapparelle in alluminio antintrusione, di colore grigio chiaro, comandate elettricamente. Alle finestre poste a Nord sono state applicate inferriate di sicurezza.

L'altezza netta interna dei locali al piano terzo è di 274 cm. Al piano quarto sottotetto le altezze sono variabili: nel locale col tetto a falde, l'altezza al colmo è di 396 cm; all'interno del locale hobby si ha un'altezza minima perimetrale di 125 cm (ulteriormente ridotta nella stanza da bagno) e un'altezza massima di 262 cm sottotrave.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato ma con una gestione autonoma del calore. I corpi scaldanti sono radiatori, per la maggior parte in ghisa, tranne alcuni elementi di termo arredo e uno scalda salviette. Al piano sottotetto sono stati installati due ventilconvettori.

L'appartamento è dotato anche di impianti di raffrescamento ed acqua calda centralizzati.

Dal giardino condominiale è possibile accedere al locale cantine, tramite due porte poste in prossimità del portoncino d'ingresso alla palazzina "D".

A seguito della fusione dei due appartamenti, l'attuale unità immobiliare è dotata di due ampie cantine, corrispondenti a quelle di pertinenza dei Subb. 19 e 20. (All. 5 e 6 Visure e planimetrie catastali)

#### **BOX (SUBB. 1 E 2)**

I box sono posti al piano seminterrato, sotto il giardino condominiale, lungo il corsello carraio comune, in parte coperto. (All. 3 Fotografie n° 42 e 43)

La finitura interna, in buono stato di manutenzione, si presenta con struttura a vista e pavimento in battuto di cemento.

Le chiusure sono realizzate con serrande basculanti metalliche automatizzate, con antifurto.

Le due unità immobiliari, adiacenti tra loro, dovrebbero essere indipendenti ma, al momento del sopralluogo, il muro divisorio tra le due era stato abbattuto per formare un'unica autorimessa.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono collocati in comune di Segrate, in prossimità del quartiere di Milano 2, una zona a destinazione residenziale di lusso, immersa nel verde e provvista, nella breve distanza, di servizi di prima e seconda necessità.

La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie per il collegamento con Milano e le fermate della linea metropolitana di Cascina Gobba, Lambrate e Udine. In pochi minuti è possibile raggiungere in macchina le principali arterie automobilistiche e l'aeroporto di Linate.



## 5. Estremi del Pignoramento e dell'Atto di Provenienza

L'atto di pignoramento . . . . . Repertorio, interessa l'intero compendio immobiliare formato dall'appartamento con le due cantine e dai due box ed è stato notificato in data 3 Aprile 2012, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 2 Maggio 2012 ai nr . . . . . è promosso da BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.. con sede in Milano, C.F. 03910420961, contro . . . . .

L'atto di provenienza dei beni al debitore è datato 19 Febbraio 1996, Notaio rogante dr. Antonio Trezza, n° di Repertori . . . . . di Raccolt . . . . . è stato registrato all'agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 8 Marzo 1996 al n° 5534 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15 Marzo 1996 ai nn° . . . . . Il rogito è stato richiesto in copia allo studio del Notaio dr. Antonio Trezza. (All. 9 Copia titolo di provenienza dei beni al debitore)

## 6. Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo, gli immobili oggetto dell'Esecuzione risultavano occupati.

E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Milano e si è accertato quanto segue.

Risulta registrato, in data 18 Luglio 2012, il **contratto di locazione** n° 5699 serie 3, con il quale . . . . . concede in locazione al Sig.

. . . . . gli immobili oggetto di pignoramento, a partire dal 1° Giugno 2012.

Il contratto ha una validità di quattro anni, fino al 31 Maggio 2016 e prevede un tacito rinnovo allo scadere di tale periodo, per un periodo indeterminato, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. Per lo stesso non risulta ad oggi comunicata eventuale risoluzione anticipata.

Si sottolinea che tale contratto ha data posteriore a quella del pignoramento. (All.17 Contratto di Locazione)



## **7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

E' stato verificato che per gli immobili oggetto dell'esecuzione, censiti al NCEU Foglio 13, Mappale 254, Subalterni 19 e 20 e Foglio 13, Mappale 271, Subalterni 1 e 2, esistono i seguenti **vincoli** che resteranno a carico dell'acquirente:

- **servitù cabina Enel**, costituita con atto 2 Marzo 1994 n° 133515 di Repertorio del Notaio dr. F. Brambilla di Milano, ivi registrato il 10 Marzo 1994 n° 8720 – Mod. II – trascritto a Milano il 30 Marzo 1994 n° 26072/16983.

A titolo di servitù, è stato accordato all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nel locale destinato a cabina elettrica. Tale locale è catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 268 e Subalterno 1.

Comporta servitù attiva nei confronti dei Condomini D/E, A ed F e servitù passiva nei confronti dei condomini B/C;

- **servitù corsello box**, sul corsello box, catastalmente individuato su parte dei Mappali 256 e 257 del Foglio 13, grava una servitù scambievole di passaggio sui condomini B/C e D/E.

I condomini A ed F hanno facoltà di passo su detto corsello esclusivamente per causa di forza maggiore;

- **servitù porticato zona pilotis**, detto porticato, catastalmente identificato col Foglio 13, Mappale 255, Subalterno 1, di proprietà dell'edificio E, è soggetto a servitù d'uso a favore dei condomini A, F, B/C ed edificio D.

## **8. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura**

Come verificato presso la C.RR.II. di Milano 2, per gli immobili oggetto dell'esecuzione, censiti al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 254, Subb. 19 e



20 e Foglio 13, Particella 271, Subb. 1 e 2, sono registrate le seguenti  
**Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** del 23 Febbraio 1999, repertorio n° 53854, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Milano 2 in data 3 Marzo 1999 ai nn° 18127/4814, per Lire 2.000.000.000 (capitale Lire 1.500.000.000), a favore di Credito Artigiano S.p.a. con sede in Milano, C.F.: 00774500151, contro  
\_ \_ \_ \_ \_ per la quota di 1/1.

- **Ipoteca volontaria** del 20 Novembre 2001, repertorio n° 56216, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Milano 2 in data 27 Novembre 2011 ai nn° 129753/30746, per Lire 1.000.000.000 (capitale Lire 775.648.105), a favore di Credito Artigiano S.p.a. con sede in Milano, C.F.: 00774500151, contro  
\_ \_ \_ \_ \_ per la quota di 1/1.

- **Ipoteca volontaria** del 20 Novembre 2001, repertorio n° 56217, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Milano 2 in data 27 Novembre 2011 ai nn° 129754/30747, per Lire 1.000.000.000 (capitale Lire 851.252.050), a favore di Credito Artigiano S.p.a. con sede in Milano, C.F.: 00774500151, contro  
\_ \_ \_ \_ \_ per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** del 13 Novembre 2003, repertorio n° 18216/2003, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Milano 2 in data 18 Novembre 2003 ai nn° 166902/35558, per € 1.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00), a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. con sede in Milano, C.F.: 03910420961, co  
\_ \_ \_ \_ \_ per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** del 18 Febbraio 2009, repertorio n° 14629/2009, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Milano 2 in data 4 Agosto 2009 ai nn° 101908/21969, per € 8.648,66 (capitale € 7.405,23), a favore di



Condominio Gartesia D/E con sede in Segrate (MI), C.F.: 91533810155,  
contro \_\_\_\_\_ } per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale** del 28 Giugno 2010, repertorio n° 22342/2010, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Milano 2 in data 30 Settembre 2010 ai nn° 120379/28386, per € 6.363,45 (capitale € 5.369,97), a favore di Condominio Gartesia D/E con sede in Segrate (MI), C.F.: 91533810155, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

- **Pignoramento immobiliare** n° 9769/2010 di repertorio, notificato in data 29 Ottobre 2010 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 16 Novembre 2010 ai nn° 139760/82664, a favore di Condominio Gartesia D/E con sede in Segrate (MI), C.F.: 91533810155, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

- **Pignoramento immobiliare** n° 5714 di repertorio, notificato in data 3 Aprile 2012 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 2 Maggio 2012 ai nn° 43971/29872, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. con sede in Milano, C.F.: 03910420961, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1. (All. 10 Ispezioni ipotecarie)

Gli oneri di cancellazione delle formalità di cui sopra, riassunti al paragrafo 13 della presente relazione, sono stimati in € **35,00** per ciascuna ipoteca volontaria, in circa € **5.360,00** totali per le tre ipoteche giudiziali e in € **262,00** per ciascun pignoramento immobiliare.

Totale oneri di cancellazione formalità pari ad € **5.989,00**.

Si stimano € **1.200,00 + IVA ed oneri** relativamente alle spese notarili.

## 9. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Gli immobili oggetto dell'Esecuzione fanno parte di un condominio e di un supercondominio.



E' stato contattato l'Amministratore che ha comunicato alla scrivente che per quanto riguarda il Condominio, le spese annuali ammontano a circa €13.000,00 per l'appartamento e a circa € 85,00 per ciascun box.

Per quanto riguarda il Supercondominio, le spese annuali ammontano a circa € 3.000,00 per l'appartamento e a circa € 70,00 per ciascun box.

Complessivamente, le **spese condominiali annuali** per l'appartamento ammontano a circa € **16.000,00** e quelle per ciascuno dei due box a € **155,00**. (All.18 Documentazione Amministratore di condominio)

La società proprietaria degli immobili, alla data odierna, non risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali, così come emerge dai documenti reperiti presso l'Amministrazione.

Il **debito** nei confronti del Condominio complessivamente ammonta ad € 26.161,79 per la gestione del Condominio e a € 8.435,59 per quella del Supercondominio, per un totale di € **34.597,38**.

I conteggi forniti alla sottoscritta comprendono l'appartamento e i due box. Se necessario, bisognerà richiedere all'Amministrazione di contabilizzare ogni singola unità immobiliare, per assegnare a ciascuna il relativo debito. (All.18 Documentazione Amministratore di condominio)

+

Sussistono, inoltre, oneri e incombenze relativamente alla redazione della certificazione di conformità degli impianti di cui al paragrafo 11 e delle pratiche edilizie e catastali di cui al paragrafo seguente.

## 10. Regolarità edilizia e catastale

Dalle indagini condotte dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segrate è risultato che il complesso residenziale è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n° 190/90 Prot. n° 29518 del 13.09.1991 e successiva Concessione Edilizia in variante n° 111/93 Prot. n° 23272/MB del 16.11.1993 (All.11 Concessioni Edilizie).



L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato dichiarato abitabile dal Comune di Segrate in data 9.03.1995, Prot. n° 23053 (All.12 Dichiarazione di abitabilità).

All'epoca della costruzione, è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra la società costruttrice Gartesia Srl ed il Comune di Segrate, datata 6 Luglio 1990 n° 119716/12220 di Repertorio, Notaio rogante dr. Pietro Guarna di Milano, ivi registrata il 10 Luglio 1990 n° 15220, Serie 1A e trascritta a Milano 2 il 16 Luglio 1990 n° 58845/42190.

Detta convenzione prevedeva, oltre alla cessione di aree a standard urbanistici, la costruzione di servitù di uso pubblico su una parte dei parcheggi previsti in fregio alla via Cassanese e alla via Golinelli.

Prevedeva, inoltre, l'obbligo di custodia e manutenzione di parte delle opere di urbanizzazione primaria (manutenzione della tombinatura di preesistente roggia).

Successivamente, come già accennato, sono state apportate delle modifiche interne alle singole unità immobiliari di cui trattasi: i due appartamenti sono stati oggetto di fusione e cambiamento della distribuzione interna con un totale rinnovamento degli ambienti, inoltre è stato ristrutturato il sottotetto senza permanenza di persone, rendendolo abitabile con permanenza temporanea di persone.

I lavori eseguiti risultano regolarmente denunciati presso il Comune di Segrate, tramite la presentazione della pratica DIA Prot. 006101 del 9.02.1999 (All.13 DIA Prot. 006101), la DIA integrativa Prot. 010164 del 5.3.1999 (All.14 DIA integrativa Prot. 010164) e l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot. 55403 del 26.11.2001, integrata successivamente in data 25.03.2002 e rilasciata il 29.04.2002 (All.15 Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot. 55403).

Lo stato di fatto, al momento del sopralluogo, era conforme al progetto presentato a suo tempo al Comune di Segrate.





E' stata rilevata, al contrario, una **difformità di tipo catastale**: la fusione dei due appartamenti non è stata denunciata all'Agenzia del Territorio.

Al Catasto, infatti, risultano ancora due subalterni distinti (uno per ciascun appartamento) e due schede catastali separate che, inoltre, non sono aggiornate relativamente alla distribuzione interna degli ambienti e alle modifiche avvenute nel locale sottotetto. (All.5 e 6 Visure e Planimetrie catastali)

Sarà necessario affidare ad un tecnico la redazione della pratica Docfa per la variazione catastale. Si stima per tale lavoro un importo pari ad **€ 800,00 + IVA ed oneri**.

Anche i **due box**, come già accennato, sono accatastati come due unità distinte, ciascuna con il suo subalterno e la sua scheda catastale.

In realtà, il muro divisorio tra i due è stato abbattuto, realizzando, agli effetti, un unico box doppio. Tale modifica interna è avvenuta in assenza di titolo abilitante, venendo a configurarsi come un **abuso edilizio** (se pur di minima entità) e, conseguentemente, dando vita ad una **difformità con le schede catastali**.

Per porre rimedio a tale situazione le strade sono due.

La prima soluzione prevede di **ripristinare la parete** che divide le due unità immobiliari per poter procedere alla vendita separata dei due immobili.

Si stima, per i lavori eseguiti in economia, un importo di **€ 800,00 + iva**, comprendente la realizzazione di una parete divisoria in blocchi di calcestruzzo e l'eventuale sistemazione dell'impianto elettrico (un interruttore e un punto luce per ciascun box).

La seconda soluzione prevede di presentare una pratica edilizia in **sanatoria** presso il Comune di Segrate per regolarizzare quanto già realizzato e, successivamente, presentare agli uffici dell'Agenzia del



Territorio la scheda catastale aggiornata, riportante la fusione delle due unità. Sarà necessario affidare ad un tecnico la redazione della pratica comunale e della pratica Docfa per la variazione catastale. Si stima per tale lavoro un importo pari ad **€ 800,00 + IVA ed oneri**. Inoltre, il Comune si riserva di chiedere il pagamento della sanzione prevista per le opere eseguite senza permesso, importo compreso tra **€ 258,00 ed € 600,00** circa, a seconda della data di realizzazione delle opere.

### **11. Certificazione energetica e Certificazione Impianti**

I proprietari non hanno consegnato alla scrivente né la Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005, né la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M: n°37 del 22.01.2008.

E' stato dato incarico all'ing. Michele Boffo, con studio in Milano, di redigere l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'appartamento risulta essere catalogato in classe E. (All.16 Attestato di Certificazione Energetica)

Come previsto dalla normativa vigente, sarà necessario provvedere alla redazione della dichiarazione di conformità degli impianti, prima della vendita. Di seguito si stima l'importo da riconoscere al professionista abilitato al rilascio della suddetta certificazione:

- per la Dichiarazione di Conformità degli Impianti (elettrico e gas) **€ 700,00 esclusi IVA ed oneri di legge.**

### **12. Valutazione del bene**

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si applicherà il *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante

arch. CRISTINA MUSAJO SOMMA - via G. Govone, 94 - 20155 Milano - Tel.e Fax. 02 3452365 cristina.musajo@gmail.com  
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano n° 15759  
Consulente tecnico del Giudice - Tribunale di Milano n° 12267  
Coordinatore per la Sicurezza nei Cantieri D.Lgs. 81/2008  
C.F.: MSJCST75C68F295J - P.IVA 05740010961



prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze che sono state ottenute dalla consultazione comparata del Bollettino della Rilevazione dei Prezzi della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della stima e dei valori desunti dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

La superficie viene calcolata al lordo delle pareti, 100% quelle esterne e 50% quelle di confine. La superficie dei balconi viene computata per il 35%, quella delle cantine e dei ripostigli per il 30% e quella del terrazzo per il 30%.

In considerazione dei valori rilevati dal Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano, di quelli dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi effettuati presso varie agenzie immobiliari, visto lo stato di conservazione dell'immobile, la sua collocazione, la qualità delle finiture interne rilevate in loco e i prezzi di mercato per immobili di ugual tipologia e aventi caratteristiche simili, si ritiene che il valore congruo dell'immobile in oggetto possa valutarsi in €/mq 4.200,00.

I dati metrici di superficie commerciale arrotondati al metro quadro vengono di seguito riassunti:

**APPARTAMENTO SUBB. 19 E 20**

Superficie appartamento		mq 375,49
Superficie balconi	mq 59,57 x 0.35 =	mq 20,85
Superficie terrazzo	mq 82,89 x 0.30 =	mq 24,87
Superficie ripostiglio esterno	mq 14,82 x 0.30 =	mq 4,45
Superficie cantine	mq 30,84 x 0.30 =	mq 9,25
		-----
Superficie totale		mq 434,91
<b>Superficie totale commerciale</b>		<b>mq 435,00</b>



Valore stimato: mq 435 x €/mq 4.200,00 = € 1.827.000,00

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

**IMMOBILE LIBERO**

Per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, € 1.827.000,00, arrotondato a € **1.827.000,00** (Euro **Unmilioneottocentoventisettemila/00**).

**IMMOBILE OCCUPATO**

Il valore dell'immobile occupato viene ridotto del 15% ( € 1.827.000,00 x 15% = € 274.050,00) e quindi il suo valore diventa € 1.827.000,00 - € 274.050,00 = € 1.552.950,00, arrotondato ad € **1.553.000,00** (Euro **Unmilione CINQUECENTOCINQUANTATREMILA/00**).

Per quanto riguarda i **box**, normalmente venduti a corpo, in considerazione dei valori rilevati dal Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano, di quelli dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi effettuati presso varie agenzie immobiliari e i prezzi di mercato per immobili di ugual tipologia e aventi caratteristiche simili, si ritiene che i valori congrui siano i seguenti.

**BOX SUB. 1**

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

**IMMOBILE LIBERO**

Per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, € 32.000,00, arrotondato a € **32.000,00** (Euro **Trentaduemila/00**).



**IMMOBILE OCCUPATO**

Il valore dell'immobile occupato viene ridotto del 15% ( € 32.000,00 x 15% = € 4.800,00) e quindi il suo valore diventa € 32.000,00 - € 4.800,00 = € 27.200,00, arrotondato ad **€ 27.000,00** (Euro Ventisettemila/00).

**BOX SUB. 2**

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

**IMMOBILE LIBERO**

Per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, € 32.000,00, arrotondato a **€ 32.000,00** (Euro Trentaduemila/00).

**IMMOBILE OCCUPATO**

Il valore dell'immobile occupato viene ridotto del 15% ( € 32.000,00 x 15% = € 4.800,00) e quindi il suo valore diventa € 32.000,00 - € 4.800,00 = € 27.200,00, arrotondato ad **€ 27.000,00** (Euro Ventisettemila/00).

Il **valore totale** del compendio immobiliare è dato quindi dalla somma dei singoli valori:

appartamento subb. 19 e 20	€ 1.827.000,00
box sub. 1	€ 32.000,00
box sub. 2	€ 32.000,00
-----	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.891.000,00</b>
<b>(Euro Unmilioneottocentonovantunomila/00).</b>	



### 13. Quadro riepilogativo dei singoli valori

DESCRIZIONE VALORI	IMMOBILI		
	APP. SUBB. 19 e 20	BOX SUB. 1	BOX SUB. 2
Valore immobile libero	€ 1.827.000,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00
Valore immobile occupato	€ 1.553.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00
Oneri di cancellazione formalità	€ 5.989,00 circa		
Spese notarili	€ 1.200,00 + iva		
Sanzioni eventuale sanatoria	-	€ 258,00 ≤ x ≤ € 600,00	
Pratiche catastali	€ 800,00 + iva	€ 800,00 + iva	
Lavori ripristino muro box	-	€ 800,00 + iva	
Dichiarazione di Conformità impianti	€ 700,00 + iva	-	
Spese condominiali arretrate	€ 34.597,38		

Con osservanza.

Milano, 18 Dicembre 2013

Il C.T.U.

arch. Cristina Musajo Somma

