

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 2433/10 R.G. E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

/

omissis

G.E.: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Milano, 23/12/2011

Dott. Arch. Vincenzo Roberto Aprile
20129 Milano Via C. Pisacane 36
Tel. – fax 022892586 cell.338 2933496
e mail: roberto.aprile@libero.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 2433/2010 R.G. E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

/

OMISSIS

G.E.: DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

Esperto: arch. Vincenzo Roberto Aprile

Stima dell'immobile sito in via Marco d'Agrate n. 21 Milano

Cap. 1 – PREMESSA – QUESITO

PREMESSA: L' Ill/mo Sig. **G.E. Dott.ssa Simonetta Bruno** ha nominato in data 15/06/2011 **esperto** nell'esecuzione sopra indicata lo scrivente **arch. Vincenzo Roberto Aprile**, Milano, Via Pisacane 36, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano n. 10963, lo ha fatto giurare in data 28/09/2011 ed ha formulato all'esperto il seguente:

QUESITO

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad

acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile:

1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno.

2) Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3) A fornire una sommaria descrizione dei beni;

4) A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi - del titolo di 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 di 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 ed 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 ed urbanistica dei beni, 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 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.Lgs 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad

edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

8) 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. 26.02.07 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 22/01/2008 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.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie interne ed esterne dei beni nonché le relative planimetrie;

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 ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Dispone che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata al 07/02/2012 ore 11,30.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, l'esperto ha esaminato i documenti di causa, in particolare la relazione notarile depositata agli atti, eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano e presso gli Uffici del Catasto, effettuati i necessari sopralluoghi e fotografie presso il bene pignorato, ha proceduto, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, alla stesura della seguente relazione.

Cap. 2 RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.

2-1. ACCESSO AGLI IMMOBILI: con raccomandata a.r. inviata il 04/10/2011 l'esperto ha comunicato alla debitrice esecutata ed al creditore precedente la data del sopralluogo fissata per il 27/10/2011 (ved. all. n. 1).

L'esperto fa presente che alla data della presente relazione Poste Italiane s.p.a. non ha ancora restituito allo scrivente la cartolina dell'avvenuto ricevimento della raccomandata, né tanto meno la raccomandata a.r. è stata restituita all'esperto, da parte degli Uffici Postali, a seguito di un eventuale compiuta giacenza presso gli Uffici Postali.

Pertanto non è possibile allegare la cartolina di avvenuta ricezione della raccomandata, né tanto meno la raccomandata stessa restituita al mittente per compiuta giacenza.

Comunque, alla data fissata per il sopralluogo, l'esperto si è recato presso l'immobile pignorato ed avendo trovato la debitrice presente

nell'appartamento, ha potuto accedere e visionare l'immobile esecutato alla presenza della debitrice.

2-2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA: Il bene oggetto della presente esecuzione è porzione dell'immobile sito in Milano Via Marco d'Agate n. 21, ed è costituito da un appartamento ad uso abitativo posto al piano primo (secondo fuori terra), oltre che da un vano solaio (cella solaio) al piano settimo sottotetto (ottavo fuori terra), il tutto contraddistinto al Catasto del Comune di Milano come segue:

Foglio 583, Particella 165, Sub 13, Z.C. 2, Piano 1-7, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 3,5, Rendita catastale € 343,44; la debitrice risulta intestataria per la piena proprietà del bene pignorato, il tutto come verificato dall'esperto mediante nuova ispezione presso gli uffici del Catasto con reperimento dell'attuale planimetria catastale, depositata in Catasto nel 2003, che ha sostituito e annullato la precedente a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni (ved. all. n. 2), visura storica per immobile (ved. all. n.3), estratto di mappa (ved. all. n. 4).

Coerenze dell'appartamento: a Nord parti comuni (vano scale), ad Est parti comuni (corridoio piano primo), a Sud appartamento di altra proprietà, ad Ovest parti comuni (cortile interno).

Coerenze del vano solaio: a Nord parti comuni (zona vaso d'espansione dell'impianto riscaldamento centralizzato), a Est parti comuni (primo corridoio solaio), a Sud vano solaio di altra proprietà, a Ovest parti comuni (secondo

corridoio solaio), contraddistinto dalla lettera A1 riportata sul cancelletto d'ingresso al vano solaio.

Il pignoramento è stato trascritto dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006, in data 07/09/2010 ai nn. 55001/35917 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1 a carico di *OMISSIS, nata in OMISSIS*

come riportato nella nota di trascrizione in atti della presente esecuzione.

Il bene è pervenuto all'esecutata a seguito dell'atto d'acquisto del 17/01/2006 notaio Dott. Antonio Trezza n. di repertorio 58870/12568, trascritto in data 24/01/2006 ai nn. 5249/3039, come riportato nella relazione notarile in atti della presente esecuzione.

2-3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene pignorato è porzione di un fabbricato sito in una zona periferica della città di Milano, via Marco d'Agrate 21, composto da sei piani (sette fuori terra compreso il piano rialzato) oltre al piano sottotetto, destinato a vani solai; l'edificio è composto da due corpi di fabbrica che si allungano uno a destra e uno a sinistra rispetto al portone d'ingresso e androne dello stabile (ved. foto n. 1-2). Il civico 21 fa parte di un complesso di fabbricati, ad uso abitativo, che compongono un sistema residenziale inserito in un ampio giardino con presenza di alberi ad alto e medio fusto oltre che di siepi, arbusti e verde d'arredo (ved. foto n. 3-4).

La zona ove sorge tutto il complesso residenziale è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria ed è dotata di servizi e negozi di vario tipo commerciale.

La costruzione dell'edificio risale ai primi anni '60, la tipologia edilizia costruttiva è quella a "doppia stecca", con unico accesso ai due corpi di fabbrica, per residenza a carattere economico. Il fabbricato ha il telaio in cemento armato e muri di tamponamento a cassa vuota e solai in latero-cemento, tetto a due falde in c.a. e manto di copertura in tegole. Il prospetto principale dell'edificio si affaccia sul giardino condominiale ed è finito con rivestimento per esterni in graniglia ad impasto premiscelato, a grana grossa, color grigio scuro mentre nella parte centrale, che fa da cerniera ai due corpi di fabbrica, il prospetto è finito con intonaco per esterni color beige scuro.

A tutto il complesso residenziale si accede da via Marco d'Agate mediante due cancelli pedonali in piattine di ferro verniciate color nero e due cancelli con passi carrai, in sequenza fra loro, sempre in piattine di ferro con medesimo colore dei cancelli pedonali, con apertura con tessera magnetica.

Lo stabile è dotato di impianto citofonico a tastiera con numerazione, installato sia sul cancello di via Marco d'Agate, unitamente agli altri impianti citofonici degli altri numeri civici, sia nel corpo di fabbrica del civico 21, lateralmente al portone d'ingresso. Allo stabile, ove è inserito l'appartamento esecutato, si arriva mediante i vialetti del giardino condominiale e con uno scivolo pavimentato in palladiana di pietra "Beola"(scivolo che facilita l'accesso ai portatori di handicap ed alle persone anziane); allo sbarco dello scivolo vi è un portone a doppio battente finestrato con telaio e piattine in alluminio color dorato (ved. foto n. 5); lo stabile è dotato di servizio di portineria, ma solo per la mezza giornata; il prospetto posteriore del civico 21 si affaccia su un cortile comune ove sono presenti dei box per auto.

L'androne è pavimentato in palladiana di marmo "Botticino", le pareti sono rivestite con intonaco plastico del tipo graffiato (ved. foto n. 6), le scale (alzate e pedate) sono rivestite in lastre di marmo "Botticino" e le pareti del vano scale sono rivestite sempre con intonaco plastico, ma del tipo "buccia d'arancio".

Lo stabile è dotato di ascensore, portata n. 3 persone, semiautomatico e rivestito internamente con pannelli di formica.

Lo stabile e le sue parti comuni si presentano in buono stato d'uso.

L'appartamento in corso d'esproprio è ubicato al piano primo (secondo fuori terra) ed è composto da un ingresso-soggiorno (ved. foto n. 7), sul quale si affaccia direttamente il locale cucinino a vista, separato dall'ingresso-soggiorno solo da due quinte di muro (ved. foto n. 8), un locale ripostiglio ubicato alla destra dell'ingresso, dotato di doppia apertura, (ved. n. 9), un locale disimpegno controsoffittato nel quale è stato ricavato un ripostiglio "in quota" con doppia apertura, di cui una dà sull'ingresso soggiorno e l'altra dà sulla camera da letto, con sportelli in legno a doppio battente, un locale bagno che si affaccia sul disimpegno (ved. foto n. 10), un locale camera letto matrimoniale (ved. foto n. 11), un locale cabina armadio, ricavato in una porzione della camera letto, (ved. foto n. 12) e di un altro locale ripostiglio che si affaccia direttamente sul locale camera da letto (ved. foto n. 13).

Per quanto riguarda la cabina armadio ricavata nel locale camera letto, il ripostiglio con accesso diretto dalla camera letto e le due quinte di muro erette tra il cucinino a vista e il soggiorno, l'esperto rimanda al capitolo della conformità edilizia.

L'appartamento è dotato di un balcone, a cui si accede dal locale camera letto (ved. foto n. 14).

L'ingresso-soggiorno e il cucinino a vista sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura di color grigio di cm. 33 x 33, pareti finite ad intonaco civile pitturate color bianco, sul muro di tamponamento del cucinino è presente il foro per aereazione dei locali con presenza di fiamme libere, però è stato coperto con materiale termo isolante e pertanto non può svolgere la propria funzione (ved. foto n. 15), ciò potrebbe generare una situazione di pericolo, cosa che l'esperto ha fatto presente alla sig.ra OMISSIS.

Il ripostiglio posto nell'ingresso-soggiorno è dotato di porta in legno ad un battente e di uno sportello a doppio battente, sempre in legno, a quota superiore della porta.

Il locale bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica monocottura color azzurro cm. 20 x 20, rivestimento pareti medesime piastrelle fino ad h. mt. 0,80 e restante altezza fino ad h. mt. 2,20 in tesserine di cm. 4 x 4 color azzurro più listello per decoro; il bagno è completo degli apparecchi igienico-sanitari: lavabo ad incasso totale, vaso, bidet e piatto doccia cm. 90 x 70 con box doccia in metacrilato.

Il locale disimpegno è pavimentato con medesime piastrelle del pranzo-soggiorno, è controsoffittato con cartongesso dove sono alloggiati n. 4 faretti, l'altezza libera residua del locale è mt. 2,20, la rimanente porzione di altezza, mt. 0,70 circa, è occupata da un ripostiglio "in quota" dotato di due aperture, una sul pranzo-soggiorno e l'altra sulla camera letto, entrambe con sportello in legno a doppio battente.

La camera letto ha il medesimo pavimento del pranzo-soggiorno, pareti finite civile pitturate con color azzurro steso con modalità “nuvolata” fino ad h. mt. 1,20, per la rimanente altezza steso in modo classico; il locale si affaccia sul balcone a cui si accede mediante una porta-finestra a doppio battente.

La cabina armadio è ricavata nel locale camera letto mediante la realizzazione di una parete in carton-gesso nella quale scorrono due porte in legno a scomparsa inframuro, il pavimento è il medesimo tipo della camera letto.

Il terzo ripostiglio, dopo quello dell'ingresso-soggiorno e quello “in quota” del locale disimpegno, si affaccia direttamente sulla camera da letto, è dotato di una porta scorrevole inframuro e di finestra, è pavimentato con le medesime piastrelle della camera letto, pareti finite a civile e pitturate color bianco.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres per esterni cm. 7 ½ x 15, su una parete del balcone è installato uno scalda-acqua a gas del tipo istantaneo per la produzione di acqua calda per l'appartamento, ditta Vailant mod. Premium Turbo; la sig.ra OMISSIS **non** è in possesso della certificazione per l'istallazione di questo impianto, come da lei dichiarato all'esperto.

Il riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale con caldaia a gas, termosifoni in ghisa per il locale camera letto e ripostiglio che si affaccia su essa, mentre per il bagno e l'ingresso-soggiorno sono in alluminio.

Infissi esterni tutti con vetro-camera, telaio in alluminio preverniciato color bianco e avvolgibili in pvc.

Infissi interni tutti in legno tamburato: tre con porte scorrevoli inframuro (bagno, cabina armadio, ripostiglio su camera letto), le altre tre a battente, tutte finite con laccatura del tipo opaco color bianco; inoltre il ripostiglio “in quota” e il

ripostiglio all'ingresso anch'essi sono dotati di sportelli che hanno le medesime finiture e colore delle porte, l'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso del tipo blindato con chiusura di sicurezza con pannello interno laccato color bianco ed esternamente pannello tinta noce.

Impianto elettrico su due vie con relativo quadro elettrico dotato di salvavita magnetotermico; per quanto riguarda l'allacciamento della "messa a terra" all'impianto del condominio, la sig.ra Omissis non ha saputo fornire notizie utili in tal senso né tanto meno eventuale certificazione dell'impianto elettrico, pertanto l'esperto non è in grado di poter dire se il collegamento alla "messa a terra" condominiale esista o meno.

Nell'appartamento è presente un condizionatore del tipo "split", dotato anche di pompa di calore, installato a parete del locale ingresso-soggiorno, con macchina motocondensatrice posizionata nel balcone.

Non è presente impianto antifurto.

L'altezza libera dei locali è di mt. 2,90, tranne per il locale disimpegno ove è presente la controsoffittatura per il ripostiglio "in quota". I locali godono di aereazione ed illuminazione diretta; l'appartamento ha un'unica esposizione verso Ovest e si affaccia sul sottostante cortile comune.

Il bene è in medio stato d'uso.

Il vano solaio è ubicato al piano settimo sottotetto (ottavo fuori terra) e si raggiunge mediante l'ascensore che ha la fine corsa al piano sesto (settimo fuori terra) e successiva ultima rampa di scale che sbarca al piano sottotetto. Il vano solaio, di pertinenza del bene esecutato, ha un cancelletto a losanghe verticali in ferro, con aria tra ciascuna di esse, ed è contraddistinto con lettera A1

rappresentata sul cancelletto (ved. foto n. 16); il vano solaio è dotato di un punto luce.

2 – 4. STATO DI OCCUPAZIONE: Allo stato l'immobile oggetto della presente esecuzione è occupato dalla debitrice, la quale ha dichiarato all'esperto che il bene è abitato, oltre che da lei, anche dal marito e dalla figlia minorenn.

2 – 5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

L'esperto, come richiesto nel quesito, ha contattato l'amministratore del Condominio per avere notizie in merito allo stato di pagamento delle rate condominiali. L'amministratore ha fatto presente che il Condominio, tramite il suo legale, stava approntando l'atto di intervento nella presente procedura esecutiva; pertanto lo scrivente, successivamente, è stato contattato dal legale del Condominio che ha fornito, a mezzo fax, copia dell'atto di intervento, nel quale viene riportato che il debito nei confronti del Condominio è pari ad € **14.367,00** alla data della presente relazione di stima, oltre oneri accessori (ved. all. n. 5).

Dall'esame della relazione notarile depositata agli atti, non risultano inoltre formalità, trascritte o iscritte presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano, Circoscrizione di Milano¹, a carico della signora OMISSIS di data antecedente alla trascrizione del pignoramento, opponibili all'eventuale acquirente.

Dall'ispezione svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano non risultano asservimenti urbanistici che interessino la zona ove è ubicato il bene pignorato.

2 – 6. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI CON ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA:

L'esperto riporta qui di seguito le formalità indicate nella relazione notarile depositata agli atti o rilevate dall'ulteriore documentazione reperita nel fascicolo.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria concessa a garanzia di un mutuo fondiario, notaio dott. Antonio Trezza del 17/01/2006 n. di rep. 58871/12569 ed iscritta per € 344.000,00 in data 24/01/2006 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1 al n. 5250 di registro generale e n. 949 di registro particolare, a fronte di un capitale di € 172.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, a carico di OMISSIS

proprietaria per l'intera quota del cespite in corso d'esproprio in regime di separazione di beni. L'ipoteca grava per l'intera piena proprietà del bene immobile sito in Milano via Marco d'Agrate 21 contraddistinto al Catasto come segue: Foglio 583, Particella 165, Sub 13, Z.C. 2, Piano 1-7, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 3,5, Rendita catastale € 343,44;

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è lo 0,50% di € 344.000,00 che è pari a **€ 1.720,00** oltre oneri accessori.

Ipoteca legale iscritta il 01/10/2009 al n. 56043 del registro generale e n. 11193 del registro particolare dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1, di € 85.913,04, iscritta da Equitalia Esatri s.p.a. sede di Milano a fronte di un

capitale di € 42.956,52 a carico di OMISSIS _____; proprietaria per l'intera quota del cespite in corso d'esproprio in regime di separazione di beni. L'ipoteca grava per l'intera piena proprietà del bene immobile sito in Milano via Marco d'Agrate 21 contraddistinto al Catasto come segue: Foglio 583, Particella 165, Sub 13, Z.C. 2, Piano 1-7, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 3,5, Rendita catastale € 343,44; Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è lo 0,50% di € 85.913,04 che è pari a € 429,56 oltre oneri accessori.

Trascrizioni:

pignoramento trascritto dal BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma C.F. 09339391006 in data 07/09/2010 ai nn. 55001/35917 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1 a carico di OMISSIS _____; proprietaria per l'intera quota del cespite in corso d'esproprio in regime di separazione di beni.

Pignoramento gravante per l'intera piena proprietà del bene immobile sito in Milano via Marco d'Agrate 21 contraddistinto al Catasto come segue: Foglio 583, Particella 165, Sub 13, Z.C. 2, Piano 1-7, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza Vani 3,5, Rendita catastale € 343,44;

Il costo per la cancellazione del pignoramento è pari a € 267,00 (importo fisso) oltre oneri accessori.

2 – 7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Dall'ispezione per la verifica della conformità urbanistica eseguita dall'esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano risulta quanto segue: l'edificio

nel quale è inserito il bene oggetto della presente esecuzione ricade, sulla base del vigente P.R.G., in zona omogenea B di recupero R 4.5 con destinazione funzionale R variante B2 approvata l'11/12/2008. L'esperto ha potuto verificare che, per quanto riguarda l'edificio nel quale è inserito il predetto bene, la destinazione urbanistica, prevista in P.R.G., è stata rispettata.

Per quanto riguarda la verifica della conformità edilizia per l'appartamento esecutato, dall'ispezione eseguita dall'esperto presso l'immobile si è accertato, alla data del sopralluogo, che la distribuzione interna dei locali è conforme alla planimetria catastale depositata in Catasto in data 14/05/2003, planimetria depositata a seguito di lavori interni eseguiti nell'appartamento per una nuova distribuzione interna dei locali (creazione di cabina armadio con accesso diretto dalla camera letto e ripostiglio anch'esso con accesso diretto dalla camera letto). **Questa planimetria ha sostituito la precedente planimetria presentata in data 01/07/1988, ancora presente in Catasto e reperita dall'esperto (ved. all. n. 6), ma non più attuale e valida, dove non compaiono la cabina armadio e il ripostiglio della camera letto e le due quinte di muro del cucinino a vista. Pertanto è chiaro che queste tre opere sono state eseguite fra il 1988 e il 2003.**

L'esperto si è attivato per il reperimento del titolo abilitativo necessario per l'esecuzione di dette opere presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, via Pirelli, ma presso tale Ufficio nulla risulta.

L'esperto ha proseguito la ricerca presso l'archivio del Catasto richiedendo copia del DOCFA (ved. all. n. 7), presentato unitamente alla nuova planimetria nel 2003 per variazione degli spazi interni, in quanto nel quadro D del DOCFA

generalmente viene indicato il numero di P.G. della presentazione, presso il Comune, del titolo abilitativo per i lavori interni nell'appartamento. Purtroppo l'archivio del Catasto ha rilasciato allo scrivente una dichiarazione dove risulta che allo stato il DOCFA non è disponibile (ved. all. n. 8); di conseguenza non è stato possibile risalire all'eventuale numero di P.G.

L'esperto ha pure contattato il professionista che nel 2003 ha redatto la nuova planimetria e predisposto il DOCFA, ma questi ha comunicato allo scrivente che non ha più a disposizione copia di tale lavoro.

Infine l'esperto si è recato presso il Consiglio di Zona n. 5 del Comune di Milano, viale Tibaldi, in quanto per questo tipo di opere è previsto che si possa depositare e protocollare il titolo abilitativo presso gli Uffici del Consiglio di Zona. In data 20/12/2011 l'esperto ha fatto richiesta formale di accesso agli atti per la visione e ottenimento della copia del titolo abilitativo, sempre che sia stato presentato ai tempi. Il Consiglio di Zona ha rilasciato, allo scrivente, copia protocollata di tale richiesta (ved. all. n. 9), riservandosi, come previsto per legge, gg.30 per dare comunicazione del risultato delle ricerche, ricerche che potranno essere espletate sulla base dei nominativi dei precedenti proprietari del bene pignorato visto che il numero di P.G. non è stato possibile, fino ad ora, reperirlo in nessun modo. Il Consiglio di Zona 5 dovrà dare notizia all'esperto, nel tempo previsto per legge, dell'avvenuto reperimento o meno dell'eventuale titolo abilitativo.

All'atto della stesura della presente relazione non è possibile affermare se esiste o meno il titolo abilitativo per le opere eseguite all'interno del bene immobile in oggetto.

Comunque in via cautelativa e per un iter più celere della procedura, lo scrivente ritiene opportuno quantificare il costo per l'eventuale regolarizzazione delle opere eseguite, qualora dovesse risultare, dalle ricerche effettuate dal Consiglio di Zona 5, l'assenza del titolo abilitativo. Inoltre va considerato che, **pur essendo lo stabile una costruzione anteriore al 1 settembre 1967, i lavori per la nuova distribuzione interna dei locali del bene pignorato sono stati eseguiti successivamente a tale data, come si evince dal confronto delle due planimetrie catastali reperite dall'esperto, quella del 1988, non più valida (ved. all. 6) e quella attualmente valida del 2003 (ved. all. n. 2).**

Pertanto, sempre che il Consiglio di Zona 5 non reperisca nessun tipo di documentazione richiesta dallo scrivente, **dovrà essere presentata presso il Comune, da parte dell'eventuale aggiudicatario, in conformità a quanto previsto dalla nuova normativa in materia (Legge 22/maggio/2010 n. 73 di conversione del Decreto n. 40/2010 - modifica dell'art. 6 "Attività edilizia libera" del D.P.R. n. 380/2001), una pratica C.I.A.L. (Comunicazione Inizio Attività Libera), comprensiva della documentazione necessaria, che prevede la possibilità di eseguire interventi edilizi che non comportino aumenti di superficie o volumetria, come è avvenuto per l'immobile in oggetto e come previsto dall'art. 5 comma 2 lettera a) L. 73/2010 (ved. all. n. 10).**

Nel caso specifico dove i lavori sono stati già eseguiti alla CIAL, redatta da parte di un tecnico abilitato, **dovrà essere unita l'attestazione dell'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 258,00, in favore dell'amministrazione comunale, come previsto dall'art. 5 comma n. 7 Legge 73/2010 (ved. all. n. 10).**

2 – 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI:

L'appartamento oggetto della presente esecuzione, come ha dichiarato la sig.ra OMISSIS all'esperto, è privo di certificazione energetica di cui alla Legge 10/91 e successivi Decreti Legislativi n.192/05 e n. 311/06 e D.M. 19/02/2007. Inoltre anche l'amministratore ha confermato allo scrivente che non è stata eseguita Certificazione Energetica da parte del Condominio, pertanto ogni condomino dovrà provvedere autonomamente.

Per quanto riguarda la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno di edifici di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, la debitrice non è stata in grado di produrre nessuna certificazione per gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento.

2 – 9. STIMA:

METODO DI STIMA:

considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima di comparazione, comparazione con immobili venduti nella zona, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire a far variare il prezzo.

L'appartamento è stimato con i parametri prezzo unitario €/metro quadrato, apportando ai prezzi individuati una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci positivi o negativi.

STIMA DEL BENE:

La superficie presa in esame è la superficie commerciale, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. La superficie complessiva del bene viene calcolata con la media ponderata e cioè: l'area

commerciale dell'appartamento al 100% della sua superficie reale, l'area del balcone viene considerata al 30% della sua superficie reale, l'area del vano solaio viene considerata al 25% della sua superficie reale. La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata pari al 5% della superficie ponderata dell'appartamento.

Il prezzo unitario €/mq. del bene esecutato risulta essere pari a € **2.200,00/mq.**

Calcolo superficie dell'appartamento esecutato:

Superficie appartamento =	mq	46,44
Superficie balcone mq 3,76 x 30% =	mq	1,12
Superficie vano solaio mq 3,20 x 25% =	<u>mq</u>	<u>0,80</u>
SOMMANO	mq	48,36

Quota di comproprietà degli spazi comuni

5% di mq 48,36 = mq 2,41

Superficie ponderata dell'appartamento	mq	48,36
Superficie quota di comproprietà degli spazi comuni	<u>mq</u>	<u>2,41</u>
SOMMANO	mq	50,77

Mq 50,77 x € 2.200,00 /mq = € 111.694,00

Il valore del bene esecutato è pari a € 111.694,00 che si arrotonda a € 111.700,00

La stima del bene esecutato è pari a € 111.700,00

L'esperto, come richiesto nel quesito assegnatogli, espone di seguito anche il valore dell'immobile **occupato** e ritiene congruo applicare una detrazione del 20% sul valore sopra esposto nel caso che dovesse risultare, nel prosieguo della procedura, un contratto di locazione dell'immobile pignorato con data antecedente alla trascrizione del pignoramento anche se non registrato.

Pertanto € 111.700,00 - 20% = € 89.360,00 valore immobile occupato

Milano, 23 /12/2011

L'esperto

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Allegati n. 10

Copia relazione per la Cancelleria

Foto n. 16

Copia relazione su supporto informatico

Foglio separato: elenco formalità pregiudizievoli

Foglio separato: descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze