



**Architetto Romolo N. Pugliese**

Viale Jenner, 1B - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
 Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del

**TRIBUNALE DI MILANO**

**G.E. DOTT. GUIDO MACRIPÒ**

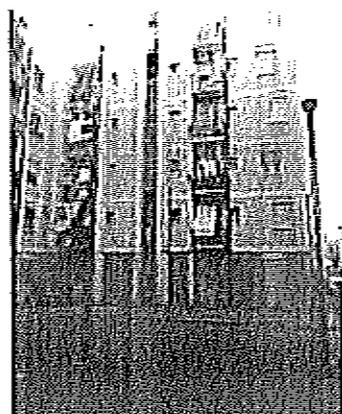
**R.G.E. 3B40/2012**

Esecuzione immobiliare promossa da

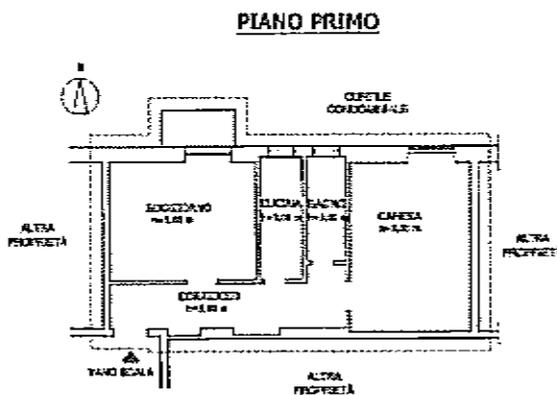
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. - creditore procedente**

contro

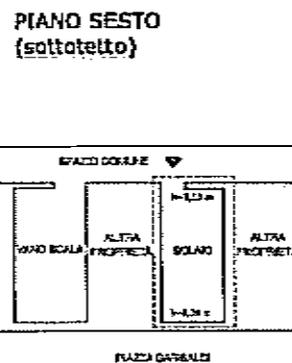
**VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA  
 NEL COMUNE DI PIOLTELLO, PIAZZA GARIBALDI, 20 - (MI)**



Vista dell'edificio dal cortile interno

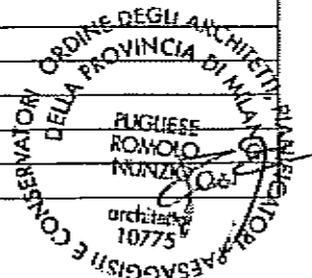


Planimetria dell'appartamento e del solaio



1

Dati catastali dell'immobile	Pioltello (MI), Fg. 9, mapp. 196, sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 4 - r.c. € 299,55;
Stato sulla proprietà	L'immobile è di proprietà esclusiva
Stato di occupazione	L'immobile è occupato
Classe energetica	"Classe D" EPh= 95,15 kWh/m <sup>2</sup> a
Valore dell'immobile libero	€ 67.125,00;
Valore dell'immobile occupato	€ 53.700,00;





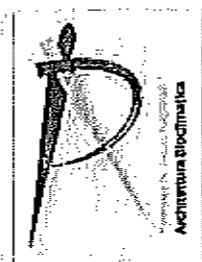
Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

## INDICE:

1.PREMessa E QUESITO.....	4
2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.3 – ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
2.4 – ATTO DI PROVENIENZA.....	8
3.DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
3.1 – UBICAZIONE IMMOBILE.....	8
3.2 – DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE.....	10
3.2.1 DESCRIZIONE.....	10
3.2.2 CONSISTENZA E SUPERFICIE.....	11
4.STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	12
5.EsISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	12
6.EsISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA.....	12
7.VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	14
7.1 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	14
7.2 – DIFFORMITÀ EDILIZIE, URBANISTICHE, CATASTALI.....	14
8.PRESENZA DI DOCUMENTAZIONE RELATIVA A CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI.....	14
8.1 – APE (Attestato di Prestazione Energetica).....	14
8.2 – IMPIANTI.....	14
9.INDICAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE.....	15
9.1 – CRITERI DI STIMA.....	15
9.2 – APPREZZAMENTI E VALUTAZIONE IMMOBILE.....	15
10.ALLEGATI.....	17
ALLEGATO 1: ATTO DI PROVENIENZA.....	17
ALLEGATO 2: VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE.....	20
ALLEGATO 3: PLANIMETRIA CATASTALE.....	24
ALLEGATO 4: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.....	25
ALLEGATO 5: RACCOMANDATA ESECUTATO CON INDICAZIONE DATA DI SOPRALLUOGO.....	26
ALLEGATO 6: ELENCO NEGOZI GIURIDICI.....	27

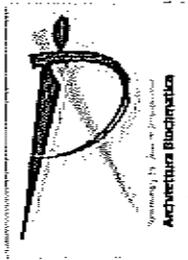
2



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

ALLEGATO 7: COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE.....	32
ALLEGATO 8: TRASCRIZIONE PIGNORAMENTI, ISCRIZIONI IPOTECARIE, ELENCO FORMALITÀ.....	33
ALLEGATO 9: RICHIESTA ABITABILITÀ.....	59
ALLEGATO 10: DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ.....	60
ALLEGATO 11: AUTORIZZAZIONE REALIZZAZIONE CANNE FUMARIE.....	61
ALLEGATO 12: COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE - DOCUMENTO INSTALLAZIONE IMPIANTI E LAVORI STRAORDINARI - NULLA OSTA PREVENZIONE INCENDI.....	62
ALLEGATO 13: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	63
ALLEGATO 14: DATI ULTIMO BOLLETTINO F.I.M.A.A. OSMI.....	65
ALLEGATO 15: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE.....	66
ALLEGATO 16: IMMOBILIARE.IT.....	67
ALLEGATO 17: FOTOGRAFIE ESTERNE E INTERNE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	68
ALLEGATO 18: INVIO PERIZIA ALL'ESECUTATO.....	71
ALLEGATO 19: INVIO PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE (UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA).....	72



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

## 1. PREMessa E QUESITO

Il sottoscritto Romolo N. Pugliese, con Studio a Milano, Viale Jenner 18, Tel. 02-603441, fax 02-97387970, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°10775 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°10977, con ordinanza della S.V. III.ma veniva nominato Esperto per la perizia estimativa del bene immobile di proprietà \_\_\_\_\_ e e, prestato il giuramento di rito in data 23 ottobre 2013, accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

**\*PROVVEDA** l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

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

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso - presso gli uffici competenti - l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,



**Architetto Romolo N. Pugliese**

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
- 6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura indicando i costi a ciò necessari;
- 7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.  
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- 8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
  - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2000 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, nonché predisponendo, se assente, certificazione energetica, avvalendosi se del caso dell'opera di un ausiliario;
- 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;

5

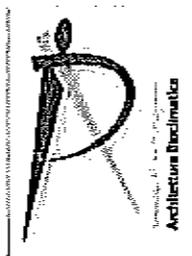
**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

**Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.**

**Alleggi all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.**

**Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.**



## Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, che pone a carico del creditore procedente."

Allo scopo il sottoscritto svolgeva le necessarie attività per l'identificazione del bene, dopo di che, esaminati gli atti e documenti della procedura, visitato l'immobile ed effettuato ogni opportuno accertamento presso gli Uffici Tecnici, procedeva alla stesura della seguente relazione.

### RELAZIONE

#### 2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Vista la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 20 novembre 2012 ai numeri 113764/76719 a favore di Unicredit Credit Management S.p.a. C.F. 00348170101 con sede in Roma e contro il

6

vista la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 09 ottobre 2013 ai numeri 91005/62879 a favore di Amiacque Srl - Milano (MI), C.F. 80316920158 e ...

C .....to di provenienza (allegato 1) la visura catastale (allegato 2), la planimetria catastale (allegato 3) e l'estratto di mappa catastale (allegato 4), l'Esperto ha accertato che il bene di proprietà del Sig. Brinza Vasile oggetto di pignoramento e sito nel Comune di Piolteello (MI), in P.zza Garibaldi 20,

risulta essere:

#### 2.1 - DATI CATASTALI

appartamento sito nel Comune di Piolteello, distinto al N.C.E.U. al foglio 9, particella 196, subalterno 7, cat. A/3 abitazione di tipo economico, cl. 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 299,55, con annesso vano solaio nel sottotetto.



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

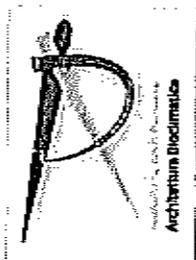
## 2.2 – COERENZE (In senso orario partendo da Nord)

- a) dell'appartamento:  
cortile comune, altra proprietà, altra proprietà e vano scala, altra proprietà;
- b) del solai:  
spazio comune, altra proprietà, piazza Garibaldi, altra proprietà.

## 2.3 – ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla documentazione ipocatastale e dall'atto notarile in atti, il sottoscritto ha accertato che sull'unità immobiliare sopra descritta, oggetto della presente perizia di stima, risultano essere presenti le seguenti formalità:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 20 novembre 2012 ai numeri 113764/76719 in rettifica di pignoramento trascritto a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 31 ottobre 2012, ai numeri 107986/73037 a favore di Banca Unicredit Credit Management S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00348170101. in forza di atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano (MI) in data 15 ottobre 2012 rep. n° 17300.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 09 ottobre 2013 ai numeri 91005/62879 a favore di Amiacque S.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 03988160960, sino alla concorrenza di € 24.202,48. Tale atto non risulta citato nel fascicolo in quanto registrato in conservatoria in data 09 ottobre 2013.
- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 18 dicembre 1996 ai numeri 95729/19631, a favore della Banca Popolare di Bergamo - Credito Varesino S.c.r.l. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 00208220160, assentita di cancellazione totale in data 9 novembre 2006 annotazione n° 171937/39623.
- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 14 aprile 2004 ai numeri 50677/11800, a favore della Banca Unicredit Banca per la Casa S.p.a con sede in Milano (MI), codice fiscale 13263030150 in forza di atto a rogito dott. Valerio Chianese, Notaio in Pioltello (MI), in data 06 aprile 2004 rep. n° 77645, somma iscritta € 206.000,00, somma capitale € 103.000,00, scadenza anni 30.



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

## 2.4 - ATTO DI PROVENIENZA

Come risulta dai documenti in atti, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è pervenuto all'attuale proprietario, *S.p.A.*, per la quota di piena proprietà, dai *S.p.A.* e *R* mediante atto di compravendita Notaio Valerio Chianese in data 06 aprile 2004 nn. 77644 trascritto a Milano 2 con nota in data 14 aprile 2004 al nn. 50676/25375. (allegato 1)

L'immobile stesso è pervenuto alla *S.p.A.* per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà cadauno, *S.p.A.* con atto di compravendita Notaio Valerio Chianese in data 12 dicembre 1996 nn. 62635 trascritto a Milano Circostrizione di Milano 2 con nota in data 18 dicembre 1996 nn. 95728/63554.

L'immobile stesso è pervenuto al *S.p.A.* la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà cadauno, dal *S.p.A.* a di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, Notaio Antonino Ferrara in data 21 gennaio 1993 rep. n. 29340, trascritta a Milano Circostrizione di Milano 2 con nota in data 16 febbraio 1993 ai nn. 12306/9140.

L'immobile stesso è pervenuto *S.p.A.* per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà cadauno, *S.p.A.* atto di compravendita Notaio Antonino Ferrara in data 15 marzo 1991 rep. 24807 e trascritto, a Milano Circostrizione Milano 2, in data 20 marzo 1991 ai nn. 25329/19640.

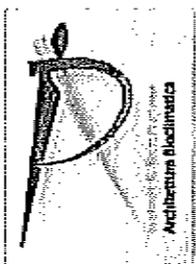
8

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE

### 3.1 - UBICAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della seguente stima è sita nel territorio del Comune di Pioltello (Provincia di Milano), a nord - est del Capoluogo Lombardo.

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Camelia e si trova nelle vicinanze della stazione ferroviaria Pioltello - Limite, servita dai treni suburbani delle linee S5 (Varese-Milano-Treviglio) ed S6 (Novara-Milano-Treviglio).



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)



IMMAGINE 1 - INQUADRAMENTO SATELLITARE DELL'AREA

L'insediamento abitativo nell'intorno è caratterizzato da immobili di edilizia residenziale/popolare risalenti prevalentemente alla fine degli anni '50 e primi anni '60, con presenza di aree destinate a verde pubblico.

9

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della stima sorge nelle vicinanze di tre parchi: Parco delle Cascine, Parco Trenzanesio e Parco della Besozza; i principali servizi e le infrastrutture sono presenti nel raggio di alcune centinaia di metri.

L'edificio, a cui appartiene l'unità immobiliare di cui in oggetto, è composto da sei piani fuori terra, oltre il piano sottotetto; risale al 1960 circa ed appartiene ad un complesso di edifici denominati "Condominio Camelia". Lo sviluppo in pianta è lineare e l'accesso avviene da Piazza Giuseppe Garibaldi 20. Esternamente il condominio si presenta in discreto stato manutentivo.

La struttura è a telaio in cemento armato; la copertura è in legno a falde, i solai prefabbricati in laterocemento; non è presente l'ascensore per l'accesso ai piani. Il manto di copertura delle falde è in tegole di laterizio. Le facciate sono intonacate al civile di colore marrone chiaro con fasce marcapiano di colore bianco, la porzione di facciata corrispondente al piano rialzato presenta rivestimento in mattoni di colore rosso.

Le facciate dell'edificio presentano caratteristiche architettoniche simili sui quattro lati: i balconi lungo il perimetro dell'edificio hanno parapetti in ferro tinteggiati colore nero, i serramenti sono prevalentemente in legno con vetro singolo. Sono presenti tapparelle per l'oscuramento e, in alcuni appartamenti, tende esterne.



## Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate appaiono nel complesso discrete, così come le altre parti comuni.

L'immobile, fa parte del Condominio Camelia, attualmente amministrato dallo Studio GP Service Pennucci con sede in Via D'annunzio 71 - Piofello (MI).

### 3.2 - DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato tramite raccomandata r/r della data e dell'ora del sopralluogo; in data 03/12/2013 è stato effettuato il primo sopralluogo, ma non è stato possibile visitare l'appartamento perché il Sig. \_\_\_\_\_ ra assente. Lo scrivente ha lasciato i suoi recapiti per poter essere contattato successivamente. Previo accordo con l'esecutato, il sopralluogo è poi avvenuto nuovamente e con esito positivo in data 05 dicembre 2013 alle ore 14:00. Contestualmente l'esecutato ha dichiarato di non aver ricevuto l'avviso di sopralluogo inviato tramite raccomandata. (Allegato 5)

#### 3.2.1 DESCRIZIONE

- Appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 9, particella 196, subalterno 7, cat. A/3, cl. 3, vani 4, R.C. € 299,55.

L'ingresso all'edificio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima avviene da Piazza Garibaldi, quota strada.

L'appartamento, ubicato al piano primo (secondo fuori terra), risulta composto da:

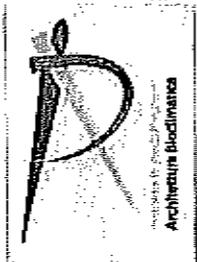
- Ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e balcone
- Solaio al piano sottotetto

Tutti i locali presentano serramenti in pvc con doppio vetro e cassonetto in legno.

L'altezza media interna dei locali è di 3,00 m. La pavimentazione dei locali è composta da piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; le pareti di bagni e cucina presentano rivestimenti in ceramica.

L'immobile è ristrutturato, lo stato di manutenzione è molto buono. (allegato 17)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi, impianto elettrico, impianto citofonico, antenna TV.



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
 Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

### 3.2.2 CONSISTENZA E SUPERFICIE

La consistenza dell'unità immobiliare viene calcolata solo sulla base delle misure rilevate in loco e con il supporto della planimetria catastale.

Il tutto come segue:

#### Appartamento

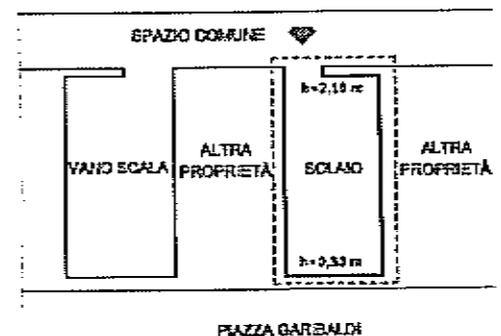
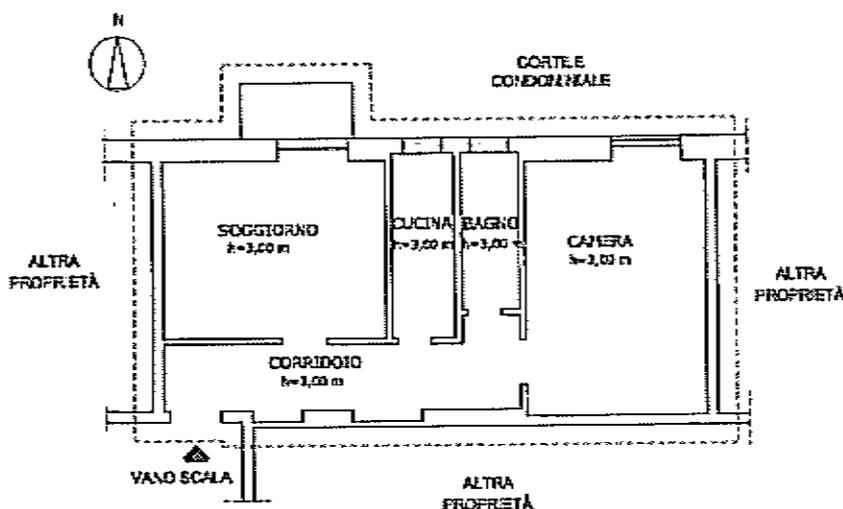
- Piano primo superficie commerciale lorda coperta	mq.	51,00
- Balcone		
Superficie calcolata al 30% mq. 2,00 x 0,30 =	mq.	0,60
- Piano sottotetto (solaio) superficie lorda		
Superficie calcolata al 30% mq. 7,00 x 0,30 =	mq.	2,10
		<hr/>
<b>Totale superficie commerciale appartamento per la stima</b>	<b>mq.</b>	<b>53,70</b>

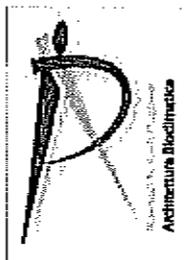
#### Appartamento - piano primo e piano sesto (sottotetto)

11

#### PIANO PRIMO

#### PIANO SESTO (sottotetto)





**Architetto Romolo N. Pugliese**

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

#### **4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultava occupata dal proprietario. Così come indicato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Gorgonzola, è stato registrato un regolare contratto di affitto stipulato per la durata di un anno dal 16 gennaio 2007 al 16 gennaio 2008, con tacito rinnovo in caso di assenza di comunicazione scritta tramite raccomandata tra le parti (si veda a tal riguardo l'art.1 del contratto di locazione). L'esecutato afferma che il locatario ha occupato l'immobile per soli due mesi a partire dal 16/01/2007. Non abbiamo, tuttavia, avuto riscontro su documentazione riguardante la disdetta del contratto di locazione. (Allegato 6)

#### **5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Si precisa che, in merito alla presenza di oneri condominiali, il sottoscritto ha provveduto a contattare l'attuale Amministratore di condominio Amm. Pennucci, il quale ha comunicato che a tutt'oggi il debito dell'esecutato verso il Condominio ammonta a € 2.094,92. (Allegato 7)

Il condominio, ad oggi, non risulta aver intrapreso alcuna azione legale nei confronti dell'esecutato  
: per il credito indicato.

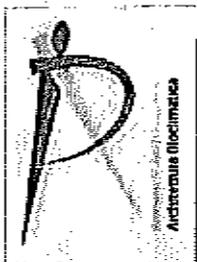
12

#### **6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA**

Relativamente al punto 6 del quesito inerente gli oneri di cancellazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), lo scrivente indica di seguito le formalità che dovranno essere cancellate e i relativi costi di cancellazione (allegato 8):

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 14 aprile 2004 ai numeri 50677/11800, a favore della Banca Unicredit Banca per la Casa S.p.a con sede in Milano (MI), codice fiscale 13263030150 in forza di atto a rogito dott. Valerio Chianese, Notaio in Pioltello (MI), in data 06 aprile 2004 rep. n° 77645, somma iscritta € 206.000,00, somma capitale € 103.000,00, scadenza anni 30.

I costi di cancellazione, tenuto conto delle disposizioni del decreto legislativo vigente, ammontano a € 35,00 (tassa ipotecaria), € 59,00 (imposta di bollo) e l'onorario del notaio pari a € 150,00.



**Architetto Romolo N. Pugliese**

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

**COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA:**

€ 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 244,00

- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 20 novembre 2012 ai numeri 113764/76719 in rettifica di pignoramento trascritto a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 31 ottobre 2012, ai numeri 107986/73037 a favore di Banca Unicredit Credit Management S.p.a., con sede in Roma (RM), codice fiscale 00348170101. In forza di atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano (MI) in data 15 ottobre 2012 rep. n° 17300.

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni del D.Lsg 374/1990, il costo per l'imposta ipotecaria è pari a € 168,00.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della tassa ipotecaria pari a € 35,00, l'imposta di bollo pari a € 59,00 e l'onorario del notaio pari a € 150,00.

**COSTO PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FAVORE DI BANCA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT SPA:**

€ 168,00 + 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 412,00

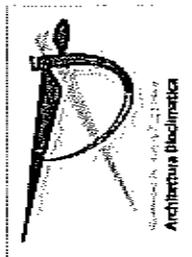
**COSTO PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FAVORE DI AMIACQUE, SI PRECISA CHE TALE ATTO DI PIGNORAMENTO NON RISULTA ALLEGATO AL FASCICOLO IN TRIBUNALE, MA È RISULTATO DALL' ISPEZIONE IPOTECARIA IN CONSERVATORIA:**

- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Milano Circostrizione di Milano 2, in data 09 ottobre 2013 ai numeri 91005/62879 a favore di Amiacque S.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 03980160960, sino alla concorrenza di € 24.202,48.  
L'importo fa riferimento al credito che Amiacque vanta nei confronti di tutto l'edificio al civico 20 (19 subalterni). Dalla documentazione in nostro possesso non è stato possibile individuare il debito a capo c Amiacque, contattata dallo scrivente, non ha potuto fornire ulteriori indicazioni.

€ 168,00 + 35,00 + 59,00 + 150,00 = € 412,00

**TOTALE A CARICO DELLA PROCEDURA CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

**€ 1.068,00**



**Architetto Romolo N. Pugliese**

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -

Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:

[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

## **7.VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

### **7.1 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Per l'immobile di cui l'appartamento fa parte, è stata presentata **Richiesta di permesso di abitabilità** al Comune di Pioltello in data 26 aprile 1962 (allegato 9)

Esiste **Dichiarazione di abitabilità** (allegato 10) rilasciata dal Comune di Pioltello in data 27 aprile 1962.

Esiste **richiesta di autorizzazione alla realizzazione delle canne fumarie**, presentata il 12 giugno 1985 al Comune di Pioltello N°Prot. 016410 (allegato 11).

Non è disponibile il documento di **Prevenzione Incendi** aggiornato (allegato 12).

### **7.2 – DIFFORMITÀ EDILIZIE, URBANISTICHE, CATASTALI**

Non sono state individuate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

14

## **8.PRESENZA DI DOCUMENTAZIONE RELATIVA A CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI**

### **8.1 – APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)**

L'appartamento non risultava dotato di **certificazione energetica** di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009.

Si precisa che in base alla nuova normativa vigente è stato redatto dal sottoscritto, così come richiesto dal Giudice, regolare attestato di prestazione energetica che qui si allega datato 17.12.2013 a firma dell'Arch. Romolo N. Pugliese iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano a n.10775 ed all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al n.18691 (allegato 13).

### **8.2 – IMPIANTI**

Non sono disponibili documenti relativi agli impianti installati all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/2008 n°37.



Architetto Romolo N. Pugliese

Viale Jenner, 18 - 20159 Milano (Italy) - Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. -393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

## 9.INDICAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

### 9.1 - CRITERI DI STIMA

Avendo riguardo della natura e destinazione del bene, dopo aver individuato gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, l'Esperto ha ritenuto consono applicare il **criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo**.

Questo metodo si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" attribuito all'immobile dal mercato.

Il parametro fisico utilizzato per la valutazione di immobili a destinazione residenziale, attraverso il metodo sopra descritto, è il mq di superficie commerciale.

Dunque sulla base della documentazione relativa alla borsa immobiliare di Milano del II° semestre dell'OSMI (allegato 14), del sito dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 15) e da una ricerca effettuata presso le principali agenzie di intermediazione immobiliare (allegato 16), è stato stimato il valore in €/mq più probabile per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto.

Il valore commerciale è riferito ad un immobile del Comune di Trezzano sul Naviglio, Provincia di Milano, costruito da più di 40 anni, con valori variabili da un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq, con variazioni fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

15

### 9.2 - APPREZZAMENTI E VALUTAZIONE IMMOBILE

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritta, ed in particolare la sua ubicazione, lo stato di manutenzione, la distribuzione interna, considerato l'andamento del mercato immobiliare, **l'Esperto valuta prudenzialmente il più probabile prezzo a cui potrebbe oggi essere venduta l'unità immobiliare in oggetto, se libera per l'intera proprietà in € 1.250,00 €/mq.**

Tenuto conto della sua consistenza, lo scrivente valuta il valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Pioletto, Piazza Giuseppe Garibaldi 20, distinta al N.C.E.U., al Foglio 9, Mapp. 196, Sub. 7 libera e per l'intera proprietà, in € 1.250,00 x 53,70 mq = € 67.125,00.



**Architetto Romolo N. Pugliese**

Viale Jenner, 1B - 20159 Milano (Italy)- Tel. +3902603441 -  
Fax +390297387970 - Cell. +393355885138 - E-mail:  
[studio.archpugliese@libero.it](mailto:studio.archpugliese@libero.it)

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile libero è di € 67.125,00.**

Per quanto riguarda la valutazione del bene immobiliare, dato che lo stesso risulta essere occupato, l'Esperto rileva che il valore commerciale dell'appartamento, come sopra illustrato, subisca un deprezzamento del 20%.

$€ 67.125,00 - 20\% = 67.125,00 - 13.425,00 = € 53.700,00$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile occupato è di € 53.700,00**

Il totale complessivo dei costi di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni a carico della procedura è pari complessivamente a € 1.060,00 da detrarre dal ricavato della vendita dei beni.

Il presente documento è costituito da n. 72 pagine, di cui 16 di relazione. Gli allegati sono n. 19 inseriti in 56 pagine.

16

Milano, 18 dicembre 2013

Arch. Romolo N. Pugliese

