

SOMMARIO

SOMMARIO	1
UDIENZA NOMINA ESPERTO - QUESITO	3
IDENTIFICAZIONE IMMOBILI - CONFINI E DATI CATASTALI	6
ATTI DI PIGNORAMENTO	6
INTESTAZIONE E PROVENIENZA	7
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
Ubicazione	
Caratteristiche dei fabbricati	
Caratteristiche delle unità immobiliari	
Finiture interne e impianti	
Consistenza e superfici	
STATO DI OCCUPAZIONE	11
FORMALITA', VINCOLI E ONERI	12
Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	
Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	13
CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	14
VALORE DEGLI IMMOBILI - QUOTE - DIVISIBILITA'	15
ALLEGATI	

RIEPILOGO

Dati catastali degli immobili: nel Comune di Lainate (Mi)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- nel fabbricato con accesso diretto dalla via Varese 6, unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo, composta da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano interrato;
- foglio 4, particella 334, subalterno 6, via Varese 4, piano 1° – S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 267,01.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate (Mi), intestati a:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- *[illegibile]*, proprietà per 72 in regime di separazione dei beni;
- *[illegibile]* :gime di separazione dei beni.

Immobili liberi e/o occupati:

- **Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1:** occupato dalla sig.ra Albano Rosalia e dai due figli minorenni, secondo quanto disposto con provvedimento di separazione e assegnazione della casa coniugale, Tribunale di Milano R.G. 53197/2011 emesso in data 26/01/2012 dalla Dott.ssa Dell'Arciprete, che ha assegnato la casa coniugale *[illegibile]* con i due figli minorenni, fino alla vendita dell'immobile.

Valore degli immobili liberi e/o occupati:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- | | | | | | |
|---|-------|-----------------|----------|-----------|----------|
| • | € | 100.100,00 | libero | | |
| • | € | 70.070,00 | occupato | | |
| • | (1/2) | MELITO DOMENICO | € | 50.050,00 | libero |
| | | | € | 35.035,00 | occupato |
| • | (1/2) | ALBANO ROSALIA | € | 50.050,00 | libero |
| | | | € | 35.035,00 | occupato |

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI
N. Ruolo G.E. 3710/2012

Creditore Procedente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**
Avv. Gino Nardozi Tonielli
Viale Regina Margherita 39 – Milano

Debitori: _____
Via Varese 6 – Lainate (Mi)
Domicilio presso la cancelleria

Via Varese 6 – Lainate (Mi)
Domicilio presso la cancelleria

UDIENZA NOMINA ESPERTO - QUESITO

La scrivente Arch. Alessandra Cavallo, con studio in Milano, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano matricola n.° 10477, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.° 10582, nominata esperto dal Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, relativamente alla causa in epigrafe, è comparsa all'udienza del 04/07/2013, per il giuramento di rito e la formulazione del quesito, che si riporta di seguito:

“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 peritali, 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/ai debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso 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, anche recandosi presso i competenti uffici, la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

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

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a. della certificazione energetica di cui al D. L. vo 192/05, attuativo 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;
 - 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/i sia libero/i che occupato/i.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. Inscriva nella prima pagina della relazione, l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

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

Allegli 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 dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

- Il Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, fissa per l'audizione dell/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori, l'udienza del 19/11/2013 ore 11:00.
- E' stata fissata una data per la prima visita, il giorno lunedì 18/07/2013 alle ore 14.00, con comunicazione scritta ai proprietari a mezzo raccomandata A/R. Successivamente, l'esperto contattava telefonicamente l'esperto e confermava la propria disponibilità per la data prevista; dell'avviso di sopralluogo, è stata inviata comunicazione a mezzo posta elettronica al creditore procedente.
- E' stato autorizzato l'esperto a copiare i documenti depositati nel fascicolo della causa in epigrafe (cfr. verbale d'udienza - allegato 1).

La sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, verificata l'idoneità e completezza dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. (certificato notarile, estratti di mappa, copia nota trascrizione pignoramento), ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Milano dell'Agenzia del Territorio e delle Entrate, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, il giorno 18/07/2013 (cfr. verbale di sopralluogo – allegato 2).

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI – CONFINI E DATI CATASTALI

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali

La scrivente CTU, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento dei beni in oggetto, espone le seguenti notizie.

Nel Comune di Lainate (MI):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

nel fabbricato con accesso diretto dalla via Varese 6, unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo, composta da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano interrato:

- foglio 4, particella 334, subalterno 6, via Varese 4, piano 1° – S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 267,01 (variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario).

Coerenze in linea di contorno da Nord ed in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, vano scala/ascensore, appartamento di terzi, cortile comune;
- del vano cantina: corridoio comune, cantina di terzi, via Varese, cantina di terzi.

I beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI) (codice E415), intestati alle Ditte:

- [redacted] società per ½ in regime di separazione dei beni;
- [redacted], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Segnalazioni

Variazione del numero civico da n. 4 a n. 6.

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato durante il sopralluogo, non corrisponde completamente a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del 08/06/1965 (cfr. estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile – allegati 3, 4 e 5).

ATTI DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Milano 2, a tutto il giorno 05/07/2013, nel ventennio in esame, anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare sopra descritte, è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1° Atto di pignoramento trascritto in data: 10/09/2012

Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano 2, in data 07/01/2013, Repertorio n. 16835/2012 del 10/09/2012, registro generale n. 1236, registro particolare n. 952.

A favore:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA

Codice fiscale: 09339391006

Per la quota di 1/1 per il diritto di PROPRIETÀ Unità negoziale n. 1

Richiedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA.

Contro:

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETÀ Unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETÀ Unità negoziale n. 1

sul seguente immobile in Comune di Lainate (MI):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

E415 – LAINATE (MI)

Catasto Fabbricati: foglio 4, particella 334, subalterno 6, A/3 abitazione tipo economico, 5,5 vani, via Varese.

Nota: si trascrive sino alla concorrenza dell'importo di € 152.159,73 oltre interessi e spese.

* * *

INTESTAZIONE E PROVENIENZA

A tutto il giorno 05/07/2013, le quote di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura, risultavano intestate a:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETÀ' in regime di separazione dei beni

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETÀ' in regime di separazione dei beni

In base al seguente titolo di provenienza:

- 29/11/2004 - atto di compravendita,

Rep. n. 281737/9906 del 29/11/2004, registro generale n. 179847, registro particolare n. 94290, trascritto a Milano 2 il 13/12/2004, Notaio Maria Bufano, Milano.

Titolari:

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA' in regime di separazione dei beni

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA' in regime di separazione dei beni
per compravendita da:

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA' in comunione legale

Per la quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETA' in comunione legale

Cronistoria dei trasferimenti

29/11/2004 – Atto di compravendita, repertorio n. 281737, Notaio Maria Bufano, Milano.
proprietà per 1/2.
proprietà per 1/2.
(cfr. atto compravendita Notaio Maria Bufano, Milano – allegato 6).

30/09/1999 – Atto di compravendita, repertorio n. 99144, Notaio Capasso Michele, Milano.
proprietà per 1/2.
proprietà per 1/2.

07/11/1985

proprietà per 1000/1000 fino al 30/09/1999.

Segnalazioni:

Atto di Compravendita	prezzo corrispettivo	€	120.000,00
Mutuo U.C.B. S.p.A.	capitale	€	152.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione

Nel Comune di Lainate (Mi):

unità negoziale n. 1 - immobile n. 1

nel fabbricato condominiale con accesso diretto dalla via Varese 6, unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo, composta da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano interrato.

L'edificio è inserito in una zona periferica del Comune di Lainate (Mi): si tratta di un contesto industriale/artigianale costituito prevalentemente da nuovi edifici, destinati alle attività produttive, con pochissimi edifici residenziali risalenti agli anni 60', completo di tutte le urbanizzazioni, ma privo di aree a verde pubblico attrezzate ed esercizi commerciali e altri servizi.

I posteggi su strada in quantità sufficiente.

L'accessibilità con i mezzi di trasporto pubblici è scarsa.

Caratteristiche dei fabbricati

L'edificio è una costruzione residenziale di cinque piani fuori terra e un piano interrato, con ascensore.

E' dotato di una struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento con tamponamenti verticali in laterizio, la copertura è piana.

Si accede al fabbricato, direttamente dalla via Varese 6, si accede al vano scala che conduce al piano primo, dove è ubicata l'unità immobiliare di riferimento.

Lo stato di manutenzione delle parti esterne è discreto e uniforme, le facciate sono rivestite con mosaico, i serramenti sono in legno scuro, le tapparelle in plastica marrone, i balconi hanno parapetti in ferro verniciato e pannelli di vetro retinato.

Il complesso immobiliare, si presenta in uno stato manutentivo discreto: il vano scala con rivestimento in marmo grigio e parapetti in metallo verniciato, le parti comuni e le zone di manovra scoperte al piano interrato, sono in buone condizioni di manutenzione e puliti.

Il condominio è servito da citofono, è dotato di ascensore che serve tutti i piani, escluso l'interrato.

Non è presente il servizio di portineria.

Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni pregiudizievoli.

Caratteristiche delle unità immobiliari

Unità negoziata n. 1 - Immobile n. 1

L'unità immobiliare ubicata al piano primo, è esposta su tre fronti, si accede all'interno dell'appartamento dal vano scala comune.

L'appartamento di discreta metratura, è composto da: un ingresso che disimpegna la zona notte dalla cucina e dal soggiorno, con affaccio su un balcone rivolto sul cortile interno.

La zona notte disimpegnata, è composta da due camere da letto con affaccio sul cortile interno e un bagno ampio, con balcone.

Al piano interrato è ubicato il vano cantina dotato di esigua finestra in ferro.

Appartamento e cantina - Finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
<i>Soggiorno - pranzo</i> (mq 19.35 - h. media 2.94) n. 1 finestra 208h. 153 n. 1 portafinestra 158h. 240	Pavimento in ceramica chiara, pareti tinteggiate, serramenti e cassonetti in legno, no vetrocamera, tapparelle plastica	buone	elettrico sottotraccia, n. 1 calorifero a colonne in ghisa

<i>Cucina</i> (mq 4.95 - h. 2.94) n. 1 finestra 79/h. 153	Pavimento in ceramica chiara, pareti rivestite in ceramica, serramenti e cassonetti in legno, no vetrocamera, tapparella plastica, no porta interna, macchie sul soffitto da tinteggiare	discrete	elettrico sottotraccia, idrico, n. 1 calorifero a colonne in ghisa, scaldabagno a gas per produzione acqua calda sanitaria
<i>Ingresso</i> (mq 8.00 - h. 2.94) Nessuna finestra	Pavimento in grès chiaro, porte legno scuro, portoncino blindato	discrete	elettrico sottotraccia
<i>Bagno</i> (mq 6.56 - h. 2.94) n. 1 portofinestra 104/h. 240	Pavimento e rivestimento ceramica chiara, porta legno, wc, lavabo, bidet, vasca, lavatrice	buone	elettrico sottotraccia, idrico, n. 1 calorifero a colonne in ghisa
<i>Disimpegno notte</i> (mq 1.20 - h. 2.31) Nessuna finestra	Pavimento ceramica chiara, pareti tinteggiate, porta interna legno, ripostiglio a soppalco	buone	elettrico sottotraccia
<i>Camera 1</i> (mq 10.59 - h. 2.94) n. 1 finestra 206/h. 153	Pavimento ceramica chiara, pareti tinteggiate, porta legno, serramenti e cassonetto in legno, no vetrocamera, tapparella plastica	buone	elettrico sottotraccia, n. 1 calorifero a colonne in ghisa
<i>Camera 2</i> (mq 14.57 - h. 2.94) n. 1 finestra 209/h. 153	Pavimento in ceramica chiara, porta in legno, pareti tinteggiate, serramenti e cassonetto in legno, no vetrocamera, tapparella plastica, ventilatore a pale a soffitto	buone	elettrico sottotraccia, n. 1 calorifero a colonne in ghisa
<i>Ripostiglio</i> (mq 1.97 - h. 2.15)	Pavimento in ceramica chiara, porta legno, ripostiglio a soppalco	discrete	elettrico sottotraccia
<i>Balcone 1</i> (mq 5.82)	Parapetto in ferro, pavimento in grès chiaro	discrete	nessun impianto
<i>Balcone 2</i> (mq 3.40)	Parapetto in ferro, pavimento in grès chiaro	discrete	nessun impianto
<i>Cantina</i> (mq 8.96 - h. 2.33) n. 1 finestra 106/h. 27	Pavimento in grès, pareti tinteggiate, porta in ferro e finestra in ferro	sufficienti	elettrico

Appartamento e cantina - Consistenza e superfici

Destinazione locali	Superficie utile netta in m ²	Coefficienti pertinenze	Esposizione
<i>Soggiorno - pranzo</i>	19.35	1	SO
<i>Cucina</i>	4.95	1	SO
<i>Ingresso</i>	8.00	1	SE
<i>Bagno</i>	6.56	1	NO
<i>Disimpegno notte</i>	1.20	1	NO
<i>Camera 1</i>	10.59	1	NE
<i>Camera 2</i>	14.57	1	NO

<i>Ripostiglio</i>	1.97	1	NE
<i>Balcone 1</i>	5.82	0.50	SO
<i>Balcone 2</i>	3.40	0.50	NO
<i>Cantina</i>	8.96	0.25	SE

Superficie utile netta complessiva: 67,19 m² (appartamento) + 9,22 m² (balconi) + 8,96 m² (cantina)

Superficie commerciale complessiva: 80,68 (app.) + 9,22x0,5 (balconi) + 8,96x0,25 (cantina) = 87,53 m²

Superficie commerciale virtuale: 87,53 m² + 4% (parti comuni) = 91,00 m²

Si precisa che nel conteggio delle superfici, le murature confinanti con altre proprietà o con parti comuni sono state conteggiate al 50%; le murature interne e quelle esterne confinanti con cortili o giardini sono state valutate senza riduzioni. E' stato applicato il coefficiente di riduzione del 0.50 per il balcone scoperto, la riduzione dello 0.25 per la cantina.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione buono, le finiture sono abbastanza recenti e si presentano in condizioni discrete.

L'appartamento è abitabile, non sono necessarie opere di manutenzione straordinaria (solo tinteggiatura soffitto cucina).

* * *

STATO DI OCCUPAZIONE

La scrivente ha provveduto ad inviare comunicazione dell'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali, mediante raccomandata A/R e mediante comunicazione di posta prioritaria, ai proprietari Sig.ra ~~_____~~ ~~_____~~, all'indirizzo di residenza che risulta nell'atto di pignoramento, ed ha effettuato il sopralluogo il 18/07/2013, iniziando le operazioni peritali alle ore 14:00 (cfr. verbale di sopralluogo).

La scrivente, ha provveduto, previa comunicazione di posta elettronica, ad informare del sopralluogo il creditore precedente.

Il sopralluogo è stato condotto alla presenza della ~~_____~~ ~~_____~~

L'immobile oggetto della procedura è occupato dalla ~~_____~~ e dai due figli minorenni, secondo quanto disposto con provvedimento di separazione e assegnazione della casa coniugale, Tribunale di Milano R.G. 53197/2011, emesso in data 26/01/2012 dalla Dott.ssa Dell'Arciprete, che ha assegnato la casa coniugale all-~~_____~~ con i due figli minorenni, fino alla vendita dell'immobile (cfr. provvedimento di separazione R.G. 53197/2011 Tribunale di Milano – allegato 7).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6, Agenzia delle Entrate, a tutto il giorno 23/07/2013, nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta per l'immobile in oggetto, nessun contratto di locazione o comodato stipulato e registrato presso l'Ufficio suddetto, in qualità di dante causa, dai proprietari (cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Milano 6 – allegato 8).

Nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, risultano invece due contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Rho, che ha fornito alla scrivente le seguenti informazioni:

il sig. Melito Domenico ha registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rho, due contratti non riferiti all'immobile oggetto di pignoramento, sono il n. 2012 – 3P – 69 e il n. 2012 – 3 – 2741 (cfr. comunicazione Ufficio Territoriale di Rho – allegato 9).

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistici, limiti edificabilità, diritti di prelazione: nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:
provvedimento di separazione e assegnazione della casa coniugale,
Tribunale di Milano R.G. 53197/2011, emesso in data 26/01/2012 dalla Dott.ssa Dell'Arciprete.
- Oneri di natura condominiale: debito spese condominiali pari a € 1.542,45 (cfr. saldo al 25/07/2013, Studio Sea – allegato 10).
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.
- Cause in corso: nessuna.

* * *

Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Milano 2, a tutto il giorno 05/07/2013, si precisa che sull'unità immobiliare sopra descritta, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. ispezioni ipotecarie – allegato 11):

29/11/2004	Iscrizione contro:	ipoteca volontaria – capitale € 152.000,00 Reg. part. n. 42606 - Reg. gen. 179848 Repertorio n. 281738/9907 del 13/12/2004
-------------------	---------------------------	--

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

E415 – LAINATE (MI)

Catasto Fabbricati: foglio 4, particella 334, subalterno 6, A/3 abitazione tipo economico, via Varese 4, piano 1/S1.

A favore: BANCA UCA S.P.A. – Milano
relativamente all'unità negoziale n. 1: quota 1/1, diritto proprietà;

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1: quota 1/2, diritto proprietà, separazione dei beni.

relativamente all'unità negoziale n. 1: quota 1/2, diritto proprietà, separazione dei beni.

Annotazione: SURROGAZIONE ai sensi dell'art.8 comma 2D L. 7/2007, del 23/07/2009 ai nn. 93164/17278.

Nota: errore trascrizione nomi, Banca UCB S.P.A. e non UCA S.P.A.

07/01/2013 Trascrizione contro: atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili
Reg. part. n. 952 - Reg. gen. 1236
Repertorio n. 16835/2012 del 10/09/2012

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

E415 – LAINATE (MI)

Catasto Fabbricati: foglio 4, particella 334, subalterno 6, A/3 abitazione tipo economico, 5,5 vani, via Varese.

A favore: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**
relativamente all'unità negoziale n. 1: quota 1/1, diritto proprietà;

Contro: '
relativamente all'unità negoziale n. 1: quota 1/2, diritto proprietà.

relativamente all'unità negoziale n. 1: quota 1/2, diritto proprietà.

Nota: si trascrive sino alla concorrenza dell'importo di € 152.159,73 oltre interessi e spese.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti, secondo le informazioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio, sono:

Cancellazione pignoramento immobiliare	€	262,00
Cancellazione ipoteca volontaria	tasse fisse	€ <u>35,00</u>
Totale		€ 297,00

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Le ricerche della scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lainate (Mi), hanno permesso di verificare che:

- il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, risulta essere stato costruito prima del 1 settembre 1967, in forza di autorizzazioni rilasciate dal Comune di Lainate in data 31/10/1961 pratica n. 186/61 e successiva variante n. 89/66 del 08/06/1966.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova:

- secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Lainate, in area D1: insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale di beni.

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato durante il sopralluogo, non corrisponde completamente a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del 08/06/1965 (cfr. planimetria catastale).

La difformità riguarda l'eliminazione e modifica della posizione dei tavolati che delimitavano l'ingresso dal soggiorno e la modifica della zona di disimpegno attigua alla camera 2 e al bagno.

Il potenziale acquirente, dovrà presentare un progetto "a parziale sanatoria", affidando ad un tecnico abilitato, l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale. Contestualmente, dovrà presentare anche la variazione catastale dell'unità immobiliare, la cui composizione attuale, non è completamente conforme alla scheda di originaria denuncia del bene.

Le spese relative all'eventuale presentazione del progetto "a parziale sanatoria", si preventivano indicativamente in € 516,00 relativamente all'oblazione comunale, ed € 400,00 + oneri fiscali, relativamente alla progettazione/DL e variazione catastale inclusa.

* * *

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo e dall'amministratore del Condominio, risulta che non esiste Certificazione Energetica per l'unità immobiliare oggetto della procedura.

La Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia, DGR VIII/8745 del 22/12/2008, contenente "Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici", precisa l'obbligo di allegazione della certificazione energetica, in caso di trasferimenti a titolo oneroso, dal 1 luglio 2009.

Ed inoltre, afferma che l'obbligo di allegazione, si applica anche ai provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari, resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali, purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti, ovvero con pronunciamenti, a decorrere dal 1 gennaio 2008.

Ne consegue, per il provvedimento di espropriazione immobiliare oggetto della presente procedura, il cui ultimo atto di pignoramento è stato trascritto il 10/09/2012, l'obbligo all'atto della vendita, di allegare il Certificato Energetico predisposto da tecnico abilitato.

(cfr. certificazione energetica)

Per quanto riguarda gli impianti all'interno dell'unità immobiliare, si osserva:

- l'impianto elettrico è di recente formazione: non è disponibile la certificazione di conformità;
- il riscaldamento è centralizzato. Non è disponibile il libretto d'impianto, né altre certificazioni relative allo scaldabagno installato nella cucina.

VALORE DEGLI IMMOBILI – QUOTE – DIVISIBILITA'

Divisibilità: l'unità negoziale non è divisibile.

- **Lotto 1: appartamento al piano primo con cantina pertinenziale.**

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (anno 2012 – semestre 2), e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano.

Inoltre sono state considerate le caratteristiche della costruzione, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione di piano, di età, qualità e stato di manutenzione.

Valutazione di mercato

- **Lotto 1: appartamento al piano primo con cantina pertinenziale.**

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

- unità immobiliare ad uso residenziale in condominio, tipo economico, piano primo con ascensore;
- Comune di Lainate (Mi), costruzione oltre 40 anni, periferica,

stato di manutenzione discreto: €/mq 1.100,00

Superficie commerciale virtuale: 91,00 mq
€mq 1.100,00 x 91,00 mq = € 100.100,00 valore di stima immobile libero

Nel Comune di Lainate (Mi),

- nel fabbricato con accesso diretto dalla via Varese 6, unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo, composta da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano interrato;
- foglio 4, particella 334, subalterno 6, via Varese 4, piano 1° – S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 267,01.

Pertanto, il valore di stima della piena proprietà, alle condizioni attuali di mercato, consiste in:

- € 100.100,00 libero
- € 70.070,00 occupato

In particolare le rispettive quote:

- (1/2) € 50.050,00 libero
- € 35.035,00 occupato

• (1/2)	€	50.050,00	libero
	€	35.035,00	occupato

* * *

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti.

ALLEGATI

- 1) verbale d'udienza;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) estratto di mappa;
- 4) planimetria catastale;
- 5) visura storica per immobile;
- 6) atto compravendita Notaio Maria Bufano, Milano;
- 7) provvedimento di separazione R.G. 53197/2011 Tribunale di Milano;
- 8) comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Milano 6;
- 9) comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Rho;
- 10) saldo spese condominiali al 25/07/2013, Studio Sea;
- 11) ispezioni ipotecarie Milano 2.

Con la presente relazione, costituita da 16 pagine dattiloscritte e 11 allegati, la scrivente CTU, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Milano, 3 ottobre 2013

L'Esperto nominato
dott. arch. Alessandra Cavallo