

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

Piena proprietà di immobile ad uso abitativo con annessa autorimessa situata in
Milano alla via del Mare n. 97 (località Cantalupa)

Piena proprietà di immobile ad uso commerciale sito in Milano alla via del
Mare n. 97/99 (località Cantalupa)

PROCEDURA ESECUTIVA N. 636/11 R.G.Es.

BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA S.P.A.

G.E.: Dott.ssa Laura CORAZZA

C.T.U.: Ing. Serena ELIA

Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 1018

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n. 13195

C.F. LEISRN78M71C424I - P. IVA N. 02200850747

Con studio in Milano - Largo Camus n.1
Tel. e fax 02/48007212 - Cellulare 3383423970
email: elia.serena@ingpec.eu



QUESITI

La sottoscritta Dott. Ing. Serena ELIA, nominata CTU nella procedura esecutiva di cui in epigrafe in data 08/05/2013 dalla Dott.ssa Laura CORAZZA, il 21/06/2013 prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto dei seguenti quesiti:

“ 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, ed 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 di 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) *A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso 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, con specifica attenzione all'esistenza di contratti registrati, dei quali dovrà indicare 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 (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, 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. 47/1985 e n. 724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/1985 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/2001; 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:
- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della regionale n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.1.2008 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, esaminata la documentazione in suo possesso, in data 02/07/2013 provvedeva a comunicare alle parti interessate, sia mediante lettere raccomandate RR1 (cfr. all. n. 3), sia attraverso posta ordinaria, che in data 13/07/2013, alle ore 12,00, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali e che l'incontro sarebbe avvenuto presso l'immobile ad uso abitativo oggetto della procedura esecutiva sito in Milano – località Cantalupa - alla via del Mare n.197.

Nella data e nell'ora prefissate, la sottoscritta incontrava [REDACTED] quale permetteva l'accesso sia all'unità immobiliare ad uso abitativo con annessa autorimessa sita in via del Mare n.197, sia all'unità immobiliare ad uso commerciale sita in via del Mare 97/99. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 12,00, eseguendo, per entrambe le unità, un rilievo fotografico (cfr. all. N. 4) e planimetrico. Alle ore 13,35 si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo e si redigeva il relativo verbale (cfr. all. N. 5).

La sottoscritta eseguiva indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Milano, acquisendo le visure catastali, l'estratto di mappa e la planimetria dei beni oggetto della procedura (cfr. all. N. 6 e N. 6 bis);
- l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Milano, acquisendo informazioni riguardo la regolarità tecnico – urbanistica ed edilizia degli immobili staggiti (cfr. all. N. 7 e N. 7 bis);
- la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, estraendo le visure delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni (cfr. all. N. 8);
- l'Agenzia delle Entrate di Milano per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione.

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisite, la sottoscritta si accingeva, quindi, a redigere il presente elaborato peritale in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. dott.ssa Laura CORAZZA.

RISPOSTA AI QUESITI

1) AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI PERDURANTE IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE,.....:

Gli immobili sono stati visionati in data 13/07/2013 come da Verbale di sopralluogo (cfr. all. N. 5).



2) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....:

2.1) QUOTA E DIRITTO:

 quota di proprietà per 1/1.

2.2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le proprietà pignorate, site nel Comune di Milano - località Cantalupa, sono costituite da:

- una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un complesso residenziale composto da villette a schiera, che si sviluppano su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito in parte a cantina ed in parte ad autorimessa alla via del Mare n.197;
- una unità immobiliare ad uso commerciale che si sviluppa su due piani: terra ed interrato alla via del Mare n. 97/99, facente parte di un complesso a destinazione mista: residenziale e commerciale.

Lotto 2
→

I beni risultano attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. all. N. 6 e N. 6 bis):

Immobile ad uso abitativo:

- Foglio 646 p.lla 50 sub. 1 - categoria A/3 - classe 4° - vani 10 - rendita Euro 1342,79 - via del Mare 197 - piano T-1-2 - intestato a FUCHS HENY Beate proprietaria per la quota di 1000/1000.

Autorimessa di pertinenza dell'immobile:

- Foglio 646 p.lla 50 sub. 2 - categoria C/6 - classe 7° - 17 mq - rendita Euro 99,21 - via del Mare 197 - piano S1 - intestato a IMMOBILIARE GENOVESE COSTRUZIONI S.R.L. proprietaria per la quota di 1000/1000.

Coerenze dell'immobile ad uso abitativo da nord in senso orario: area comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi.

Coerenze dell'autorimessa da nord in senso orario: cortile di pertinenza, vano scala, cantina, proprietà di terzi.

Immobile ad uso commerciale:

- Foglio 646 p.lla 32 sub. 5 - categoria C/1 - classe 9° - 70 mq - rendita Euro 1659,38 - via del Mare 89 - piano T- S1 - intestato a  proprietaria per la quota di 1000/1000.

Coerenze dell'immobile ad uso commerciale da nord in senso orario:

Piano terra: cortile comune, negozio di terzi, strada condominiale, atrio coperto.

Piano interrato: terrapieno, sottonegozio di terzi, box di terzi, sottonegozio di terzi.



Vi sono da rilevare le seguenti difformità nelle visure catastali:

- relativamente all'autorimessa, vi è una errata intestazione catastale; difatti proprietaria dell'immobile

così come si evince dall'atto di provenienza e non

- il civico corrispondente all'immobile ad uso commerciale è il n. 97/99. Il civico n. 89, riportato nella visura catastale, fa invero riferimento all'originario numero civico inizialmente assegnato all'intero complesso residenziale di cui l'immobile fa parte (cfr. all. N. 6 bis).

2.3) - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 25/01/2011 promosso da "BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA SPA" C.F. 03910420961, trascritto in data 18/03/2011 ai nn. 16109/10611 con il quale venivano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà, in ragione di 1/1, per un importo, come da atto di precetto, di Euro 273.000,02 oltre interessi maturandi e spese successive (cfr. all. N. 8):

In Comune di Milano - Località "Cantalupa" - via del Mare n.197:

casa di civile abitazione su tre piani fuori terra e cantinato sottostante con annesse porzioni di giardino: Fg. 646 - Particella 50 - Sub. 1 - cat. A/3;

box ad uso autorimessa al piano seminterrato: Fg. 646 - Particella 50 - Sub. 2 - cat. C/6.

In Comune di Milano - via del Mare n.97/99:

negozio al piano terra con annesso vano di sottonegozio al piano interrato: Fg. 646 - Particella 32 - Sub. 5 - cat. C/1.

2.4) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA (cfr. all. N. 9 e N. 9 bis):

La piena proprietà della casa di civile abitazione e dell'autorimessa è pervenuta al debitore esecutato, per compravendita dalla società SCI Società per Azioni (la quale aveva incorporato per fusione la Società IMMOBILIARE GENOVESE COSTRUZIONI in data 08/12/1989 con atto di fusione n.681/388 registrato a Genova in data 16/01/1990 al n.836, la quale aveva a sua volta incorporato per fusione la Società LA VERDIANA SPA in data 17/02/1983 con atto di fusione n.24747/8780 trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano I in data 10/03/1983 al n.8203/6775, la quale a sua volta aveva incorporato per fusione la Società LA CANTALUPA DI MILANO SPA in data 09/04/1982 con atto di fusione n.23820/8388 trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di



Milano 1 in data 30/04/1982 al n.15089/12016), con atto in data 12/02/1991 repertorio n.36644/5386 a rogito dott. Guido Bianchi Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data 22/02/1991 ai nn. 8793/6502, come segue: “ in Milano – località “La Cantalupa” e nel Lotto B la casetta numero 23 sita al civico n.197 di Via del Mare, comprendente tre piani fuori terra e cantinato sottostante con box al piano sotterraneo e con annesse porzioni di giardino. Il tutto identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

foglio 646, mappale 50, sub 1 – Via del Mare 197, piano T- 1 -2-S1;

mappale 50, sub 2 - Via del Mare 197, piano S1.

Unitamente all'unità immobiliare è trasferita una proporzionale quota di comproprietà delle aree distinte in mappa del Catasto Terreni di Milano col mappale n.140 del foglio 645 e col mappale n.16 del foglio 646.

.....
All'unità immobiliare suddescritta spetta la quota di comproprietà di 36,09/1000 degli enti comuni del condominio del Lotto B”.

➤ La piena proprietà del negozio, invece, è pervenuta al debitore esecutato per compravendita dalla società **[REDACTED]**

[REDACTED] atto in data 24/01/2002 repertorio n.41186/7316 a rogito dott. Grazia Barbara Lombardo Notaio in Vimodrone, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data 11/02/2002 ai nn. 9494/6722, come segue: “nel complesso residenziale in Milano, località la Cantalupa, con accessi da via Del Mare la seguente porzione: un negozio al piano terra con annesso vano di sottonegozio al piano interrato, distinto con il n. 3, con accesso dal civico n.97/99, censito nel Catasto Urbano al Foglio 646 - mappale 32 - subalterno 5 - categoria C/I - classe 9 - mq. 70 - Rendita Catastale Euro 1.659,38.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile nella misura 26,59/1000”.

[REDACTED] detta proprietà era pervenuta in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari sede Milano - dalla società **[REDACTED]** (società di **[REDACTED]**

[REDACTED] prima di modificare la ragione sociale) del 18/04/2000 repertorio n. 4123/2000, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data 04/05/2000 ai nn. 23496/15689.



Alla società [REDACTED] la proprietà del bene staggito era pervenuta per compravendita dalla società [REDACTED] con atto in data 29/11/1989 repertorio n.33885/4907 a rogito dott. Guido Bianchi Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Milano 1 in data 20/12/1989 ai nn. 52381/36417.

3) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I:

Gli immobili oggetto della procedura fanno parte di 2 complessi edilizi limitrofi ubicati nel Comune di Milano, località Cantalupa, zona sud - ovest, edificati alla fine degli anni Ottanta. Il quartiere è posto a circa 7 km dal centro di Milano.

Il quartiere "La Cantalupa" è caratterizzato dalla presenza di alcuni corpi di fabbrica, dalle forme differenti, ma accomunati dalla stessa tipologia costruttiva, disposti in maniera tale da racchiudere una zona a verde comune attrezzata. Nel quartiere vi è inoltre una struttura ricettiva di otto piani fuori terra le cui caratteristiche costruttive si discostano da quelle degli altri edifici vicini.

La gestione degli immobili che costituiscono il quartiere "Cantalupa" è affidata ad un Supercondominio per quel che riguarda i rapporti, i diritti, etc, tra i differenti complessi immobiliari ed ad un Consorzio denominato "Consorzio Cantalupa" per quel che attiene i beni e i servizi di interesse comune ubicati nel medesimo quartiere. La gestione dei singoli complessi immobiliari è demandata ai singoli Condomini (cfr. all. N. 10).

Il complesso di cui fa parte l'immobile ad uso abitativo con annessa autorimessa, identificato negli atti di compravendita come Condominio B, è costituito da 29 casette a schiera su tre piani con giardinetto di pertinenza e boxes al livello interrato; quello di cui fa parte il negozio, identificato negli atti di compravendita come Condominio B1, da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali e i restanti tre ad abitazione.

La zona in cui sono ubicati gli immobili non è servita da metropolitana ma da un solo mezzo pubblico di superficie (la linea 162 collega Famagosta al quartiere Cantalupa). L'assenza quasi totale di linee di trasporto pubblico deriva da una scelta dei residenti della zona, affinché preservassero la loro tranquillità, lontani dai rumori e dal caos della città.

La zona è dotata di infrastrutture primarie. Risultano carenti le opere di urbanizzazione secondaria. Vi è soltanto una zona a verde attrezzata e alcune attività commerciali (un ristorante ed un rivenditore di pneumatici).



L'unità immobiliare è rifinita con materiali risalenti all'epoca di costruzione del complesso di villette.

L'altezza netta dei soffitti, intonacati e verniciati a civile, è di 2,70 m per i locali del piano terreno e del primo piano e di 2,40 m per il piano interrato. L'altezza media del secondo piano, invece è di circa 1,80 m. Le pareti dei locali sono intonacate e verniciate a civile, ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che hanno rivestimenti in piastrelle monocottura decorate di tipo pregiato sino ad un'altezza di circa 2,20 mt.

Tutti i locali sono pavimentati in parquet posati con geometrie differenti a seconda del piano, eccezion fatta per i bagni, la cucina ed i vani del piano interrato, inclusa l'autorimessa, i cui pavimenti, invece, sono in piastrelle di ceramica.

Il portone di accesso al box è in ferro del tipo basculante ad apertura elettrica.

Le rampe del vano scala sono rivestite in granito e protette da una ringhiera in legno.

I serramenti delle finestre e delle porte - le finestre sono in legno con vetri doppi e, ove presenti, tapparelle in pvc e cassonetti in legno. Tutti gli infissi sono dotati di maniglie. Le finestre del piano primo che affacciano sull'area a verde attrezzata sono dotate anche di grate antintrusione.

Le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne poste al piano interrato che permettono l'accesso all'autorimessa ed alla zona ripostiglio sono metalliche.

Tutte queste finiture, alla data del sopralluogo, erano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico-fognario, citofonico, televisivo, antifurto. L'impianto elettrico è costituito da condotti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento esistente è del tipo autonomo con corpi scaldanti in ghisa posti in disimpegno, in cucina e nei bagni e ventilconvettori nelle camere da letto, nel vano cantina e nelle zone sottoterra. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza della caldaia posta al piano interrato in apposito vano di potenza nominale pari a 30kW. Nello stesso vano è alloggiato il gruppo frigorifero la cui potenza è pari a 20 kW.

IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

L'immobile ad uso commerciale fa parte di un complesso a destinazione mista che si sviluppa su 4 piani fuori terra, dei quali il piano terra destinato ad attività commerciali e i restanti ad attività residenziali. La differente destinazione è sottolineata anche dall'utilizzo di materiali di rivestimento differenti. I piani superiori sono infatti rivestiti in mattoni faccia a vista, il piano terra in "fulget". La struttura portante è in cemento armato; la copertura è a falda



inclinata in laminato "Venezia" così come la scossalina posta in corrispondenza del piano terra. L'edificio è dotato di ascensore. Lo stato di manutenzione è ottimo.

L'immobile in questione occupa parte del piano terra ed è accessibile dal civico 97/99 di via del Mare. Il piano terra è occupato da 3 vani di cui quello che occupa per la quasi totalità il piano, destinato ad ufficio/studio è illuminato ed areato naturalmente tanto dalle porte finestre che si affacciano su via del Mare, quanto dalle finestre sul cortile retrostante, tutte munite di serrande metalliche. Al secondo vano, invece, ricavato attraverso la realizzazione di murature in cartongesso, si accede attraverso un vano porta posto sulla sinistra subito dopo aver superato l'ingresso principale. Quest'ultimo viene illuminato attraverso una delle porte finestre di via del Mare. Il terzo vano è situato, invece, in un angolo del piano terra ed è destinato a bagno in cui è presente soltanto il wc ed antibagno. Anche il bagno è illuminato ed areato direttamente attraverso una finestra a vasistas che si affaccia sul cortile retrostante munito di grata anti-intrusione. Gli infissi esterni sono in anticorodal, doppio vetro a giunto aperto, quelli interni in legno. I pavimenti sono in parquet prefinito, eccezion fatta per quelli del bagno rivestiti in ceramica così come le pareti a tutta altezza. Le pareti sono intonacate e verniciate a civile.

L'altezza netta del soffitto è di 3,0 metri, ridotta a 2,5 metri a causa della presenza di un controsoffitto nel quale sono alloggiati quattro unità interne collegate ad una unità motocondensante ad aria di potenza pari a 8 Cv alloggiata nell'intercapedine posta nel piano interrato. L'impianto funzionante, infatti, è di climatizzazione a volume di refrigerante variabile, anche se vi sono tutte le predisposizioni per l'impianto di riscaldamento tradizionale a gas. L'unico radiatore montato si trova in bagno.

Una scala a chiocciola in ferro, pericolante, posta in corrispondenza di un muro perimetrale, conduce alla zona del sottonegozio, la cui superficie è dimezzata rispetto a quella del piano superiore e, al momento del sopralluogo, era utilizzata come deposito. L'altezza netta di detto vano, unico, è di 2.5 metri. La presenza di due finestre che si affacciano sull'intercapedine, permette l'illuminazione e l'areazione dell'ambiente. I pavimenti sono in ceramica, il soffitto e le pareti intonacati e verniciati a civile.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico-fognario, antifurto con centralina GSM, di rete. L'impianto elettrico è costituito da conduttori sottotraccia.

4) STATO DI OCCUPAZIONE DEL/I BENE/I:

L'unità immobiliare ad uso abitativo con annessa autorimessa, alla data del sopralluogo, è risultata stabilmente



occupata dall'esecutata ossia dalla [REDACTED]

→ L'unità immobiliare ad uso commerciale, invece, alla data del sopralluogo, è risultata non occupata da alcuno.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione relativo alle predette unità immobiliari.

5/6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE[...]; VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE[...]:

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e dalla certificazione notarile risulta che sui beni pignorati gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni contro (cfr. all. N. 8):

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **PIGNORAMENTO** del 25/01/2011 trascritto il 18/03/2011 ai nn. 16109/10611 a favore della "BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA SPA" C.F. 03910420961 rappresentata dagli Avv.ti Emilio, Ida ed Alessandra Usuelli con sede in Milano alla via Monforte n. 19 [REDACTED] [REDACTED] con il quale venivano sottoposti a pignoramento gli immobili di proprietà, in ragione di 1/1, censiti al NCEU al Fg. 646 P.IIa 50, **sub 1** e **sub 2** e P.IIa 32 **sub 5**, per il recupero della somma di euro 273.000,02 oltre interessi maturandi e spese successive.

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 11/02/2002 ai nn. 9495/1796 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, costituita con atto in data 24/01/2002 rep. N. 41187 a rogito Notaio Grazia Barbara LOMBARDO in Vimodrone a favore di "BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" (con sede in Milano C.F. 00714480159), [REDACTED] per una somma complessiva di €154.937,00 di cui € 82.633,00 per sorte capitale, durata 15 anni, gravante sull'immobile censito nel NCEU al Fg. 646 P.IIa 32 **sub 5**.



- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 06/12/2005 ai nn. 93805/23190 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, costituita con atto in data 28/11/2005 rep. N. 45312/10350 a rogito Notaio Grazia Barbara LOMBARDO in Vimodrone a favore di "BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA SPA" (con sede in Milano C.F. 03910420961), [REDACTED] per una somma complessiva di € 300.000,00 di cui € 200.000,00 per sorte capitale, durata 10 anni, gravante sugli immobili censiti nel NCEU al Fg. 646 P.lla 50, sub 1 e sub 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 09/02/2010 ai nn. 7444/1571 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano con atto in data 25/05/2009 rep. N. 3090/2010 a favore di "BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA SPA" (con sede in Milano C.F. 03910420961), [REDACTED] [REDACTED] per una somma complessiva di € 42.000,00 di cui € 33.046,41 per sorte capitale, gravante sugli immobili di proprietà, in ragione di 1/1, censiti al NCEU al Fg. 646 P.lla 50, sub 1 e sub 2 e P.lla 32 sub 5.

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta che le spese di cancellazione tanto del pignoramento quanto delle ipoteche saranno a cura e spese della procedura. Per la cancellazione del pignoramento immobiliare i costi necessari risultano:

- Imposta ipotecaria: € 168,00
- Tasse ipotecarie: € 35,00
- Imposte di bollo: € 59,00

per un totale di € 262,00.

Le spese da sostenere per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria gravante sui beni oggetto della procedura ammontano ad € 35,00 per le relative tasse.

I costi necessari per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale ammontano invece ad € 304,00, di cui € 210,00 (0,5% dell'importo complessivo dell'ipoteca) per imposta ipotecaria, € 35,00 per tasse ipotecarie e € 59,00 per bolli.

L'importo complessivo delle spese a carico della procedura sarà pari a € 636,00 (diconsi Euro seicentotrentasei/00).

Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario, variabile a discrezione del professionista, oltre a Iva e C.P.

Il futuro acquirente, tanto dell'immobile ad uso abitazione che dell'immobile ad uso commerciale, si impegnerà inoltre all'osservanza del Regolamento di Condominio depositato negli atti del Dr. Giulio Bianchi notaio in Milano,



in data 24/02/1989 al n. 31676/4609 di repertorio registrato a Milano - Atti Pubblici il 07/03/1989 N. 3495 Serie 1/A (cfr. all. N. 10).

PENDENZE CONDOMINIALI:

La scrivente ha provveduto a richiedere agli amministratori dei Condomini, del Consorzio e del Supercondominio Cantalupa la situazione debitoria dell'esecutata (cfr. all. N. 11).

Alla data del 24/07/2013 le spese da corrispondere in riferimento all'amministrazione del Condominio, di cui l'immobile ad uso abitazione con annessa autorimessa fa parte, era di **euro 6.316,37**.

Alla data del 04/09/2013 le spese da corrispondere in riferimento all'amministrazione del Condominio, di cui l'immobile ad uso commerciale fa parte, era di **euro 13.540,87**.

Le spese che, invece, l'esecutata deve corrispondere alla data del 01/08/2013 in riferimento all'amministrazione del Consorzio e del Supercondominio Cantalupa, ai quali tutti gli immobili pignorati afferiscono, ammontano ad euro **16.500,20**.

7) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

IMMOBILE AD USO ABITATIVO CON ANNESSA AUTORIMESSA

Le opere di costruzione del complesso residenziale di cui l'immobile fa parte sono state realizzate in base a (cfr. all. N. 7):

- Concessione per opere edilizie n.270 rilasciata dal Comune di Milano in data 28/06/1984 (Atti 151314/406/82) - Costruzione di una serie di ventinove case a schiera di tre piani fuori terra ad uso abitazione, con piano seminterrato ad uso cantina e box, recinzione dell'area, in esecuzione della convenzione stipulata il 15/12/83;
- Concessione per opere edilizie n.168 rilasciata dal Comune di Milano in data 31/01/1989 (Atti 126973/221/88) - Modifiche interne ed esterne con lieve ampliamento al piano cantinato a variante, ai sensi del 12° comma art. 15 legge 10/77, delle opere autorizzate con concessione n. 270 del 28/06/84, richiamate le condizioni in essa contenute.

Relativamente all'immobile pignorato, il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Milano in data 08/02/2002 (Abitabilità N. 311 - Atti 4.358.176/2002).



funzionalità dell'intercapedine, rimuovendo la porta e ripristinando la finestra così come previsto in fase di approvazione ed eliminando il tramezzo ivi realizzato.

Il costo stimato per la realizzazione di detti interventi sarà pari: per le opere edili a realizzarsi ed il serramentista a Euro 1.500,00/ 2.000,00, per la pratica edilizia: oneri, oblazione, spese tecniche e per l'aggiornamento della scheda catastale mediante presentazione di modello DOCFA a Euro 4.000. Il costo complessivo indicativo sarà complessivamente di Euro 6.000,00. Si dovrà, inoltre, procedere, come meglio specificato al punto 2.2, nella fase di aggiornamento dei dati catastali, a modificare l'intestazione catastale della P.lla 50 sub. 2 del Foglio 646.

IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Le opere di costruzione del complesso residenziale di cui l'immobile fa parte sono state realizzate in base a (cfr. all. N. 7 bis):

- Concessione per opere edilizie n.229 rilasciata dal Comune di Milano in data 23/07/1982 (Atti 5136/21589/82) - Costruzione di due fabbricati di due e quattro piani fuori terra ad uso abitazione, con formazione negozi a piano terreno e cantine e box per auto a piano interrato;
- Concessione per opere edilizie n.50 rilasciata dal Comune di Milano in data 05/03/1985 (Atti 78471/3028/84) - Eliminazione del vano centrale termica centralizzata al piano seminterrato e relativa canna fumaria, eliminazione di alcuni divisori interni negli spazi a parcheggio aperti dello stesso seminterrato,

La licenza d'uso è stata rilasciata dal Comune di Milano in data 07/08/1990 a decorrere dal 01/06/89 (Atti 56450/17729/85).

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

La planimetria catastale, presentata in data 27/09/1984, riproduce fedelmente lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. N.6), a meno di modifiche al piano terreno consistenti nella realizzazione dei due tramezzi in cartongesso con vano porta, della presenza del controsoffitto in cartongesso posto ad un'altezza di 2,5m, dell'assenza di un pilastro in corrispondenza della scala di collegamento tra i due piani e della presenza, invece, di un pilastro non riportato né nella planimetria catastale né nelle tavole di progetto approvate sul fronte principale, la cui posizione è in linea con il pilastro di cui si è constatata l'assenza.



Rispetto alle tavole grafiche allegate all'ultima concessione approvata, si riscontrano, inoltre, le seguenti difformità: l'area posta al piano terra compresa tra i corpi scala caratterizzanti l'edificio a cui l'immobile pignorato appartiene doveva essere destinata ad un solo negozio. In realtà l'area che interessa l'immobile pignorato, è stata divisa sin dal principio, così come risulta dalla planimetria catastale e dagli atti di compravendita afferenti al primo passaggio di proprietà dell'immobile del 29/11/1989, in due negozi, ognuno dei quali collegato con una scala interna al pertinenziale sottonegozio, anch'esso suddiviso in due parti rispetto all'originario progetto approvato. Agli atti non risulta, però, alcun frazionamento.

Il futuro acquirente potrà regolarizzare la situazione edilizia mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria a firma di un tecnico abilitato con relativo aggiornamento della scheda catastale mediante presentazione di modello DOGFA per un importo complessivo di **Euro 3/4.000,00**, comprensivi di oneri, oblazione, spese tecniche. Si dovrà, inoltre, procedere, come meglio specificato al punto 2.2, nella fase di aggiornamento dei dati catastali, ad assegnare l'esatto numero civico. La realizzazione del controsoffitto non risulta, invece, sanabile, perché, essendo la distanza tra pavimento e soffitto di 2,50 m, non verrebbero rispettati i requisiti igienico – sanitari che impongono un'altezza netta, per gli ambienti abitabili, di 2,7 metri. Si potrebbe, infatti, derogare a tale altezza se le controsoffittature occupassero, in pianta, una superficie inferiore ad 1/3 del locale, così come stabilito dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Il controsoffitto, invece, occupa per intero la superficie del locale. Qualora non dovesse essere possibile alzare il controsoffitto di ulteriori 20 cm, si dovrà procedere, pertanto, alla rimozione di parte o della totalità dello stesso e dei tubi ivi alloggiati con conseguente carico, trasporto, scarico e smaltimento alla pubblica discarica. Il futuro acquirente dovrà inoltre provvedere a dotare l'antibagno di lavabo, perché sprovvisto.

L'importo dei lavori ammonta a circa **Euro 1.000,00/2.000,00**.

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili oggetto della procedura non erano dotati di Attestato di Certificazione Energetica di cui al d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della regionale n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009 pertanto la sottoscritta ha incaricato un tecnico di fiducia, iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Lombardia, affinché fossero redatti (cfr. all. N. 12).



CONFORMITA' IMPIANTI

Non si è rinvenuta la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 né per l'unità immobiliare con annessa autorimessa, né per l'immobile ad uso commerciale.

9) VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

La valutazione del bene necessita di alcune premesse in merito al metodo di stima più opportuno. Il criterio utilizzato è funzione di una serie di considerazioni relative all'immobile e all'andamento del mercato. Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo **comparativo con metodo diretto**. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2012) e la Borsa Immobiliare di Milano (I semestre 2013), i quali riportano i prezzi unitari in funzione della **superficie lorda**, dell'**ubicazione** e dello **stato di conservazione** dell'immobile.

In base pertanto ai dati raccolti relativi ai valori unitari di immobili con le stesse caratteristiche e ubicati in prossimità degli immobili in oggetto il valore di mercato più probabile risulta pari a:

- €/mq 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00 al metro quadro) per l'immobile ad uso abitativo con annessa autorimessa,
- €/mq 1.900,00 (diconsi Euro millenovecento/00 al metro quadro) per l'immobile ad uso commerciale.

STIMA E CONSISTENZA

IMMOBILE AD USO ABITATIVO CON ANNESSA AUTORIMESSA

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali dell'immobile:

Destinazione	Superficie lorda(mq)		Sup.comm. (mq)	Condizioni
Piano terra				
Appartamento		1	55,7	Buone
Veranda	4,7	2/3	3,1	Buone
Giardino e ingresso	69	1/10	6,9	Buone
Piano primo				
Appartamento	60,4	1	60,4	Buone



Piano secondo - mansarda				
Sottotetto praticabile (Zona pluriuso)	25,6	1	25,6	Buone
Sottotetto non praticabile (Bagno - Camera da letto-Disimpegno)	21,6	1/2	10,8	Buone
Loggia	13,2	1	13,2	Buone
Piano interrato				
Cantina - Lavatoio - Ripostiglio - Locale caldaia	50,2	1/2	25,1	Buone
Autorimessa	17,2	1/2	8,6	Buone
Scala collegamento piani	9	1	9	Buone
TOTALE			218,4	

La superficie commerciale totale, pari a **218,4 mq** è comprensiva delle murature interne ed esterne e di 1/2 di quelle comuni e tiene conto di coefficienti correttivi da applicarsi alle zone che non hanno un'esclusiva funzione residenziale.

Si ottiene, pertanto, un valore di stima dell'immobile pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 2.5000,00 \times \text{mq } 218,4 = \text{€ } 546.000,00 \text{ (diconsi Euro cinquecentoquarantaseimila/00).}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per il rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 81.900
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 6.000,00
Onorari e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e arrotondato, pertanto, considerato come **libero** è pari a:

VALORE FINALE = € 458.000,00 (diconsi Euro quattrocentocinquantaottomila/00)

Considerando l'immobile **occupato**, come da presupposto, ed effettuando un'ulteriore decurtazione del 30%, il più probabile valore di mercato, arrotondato, si stima in:

VALORE FINALE = € 320.000,00 (diconsi Euro trecentocentomila/00)

IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali dell'immobile:



Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup.comm.	Condizioni
Piano terreno				
Negozi	105 mq	1	105 mq	Buone
Bagno + antibagno	3 mq	1	3 mq	Discrete
Piano interrato				
Sottonegozi	50 mq	1/2	25 mq	Discrete
TOTALE			133 mq	

La superficie commerciale, ottenuta sommando la superficie lorda del piano terra comprensiva delle murature interne ed esterne e di 1/2 di quelle comuni, a quella del piano interrato, applicando un coefficiente correttivo pari allo 0,5, è pari a **133 mq**. Si ottiene, pertanto, un valore di stima dell'immobile pari a:

$$\text{€}/\text{mq } 1.900,00 \times \text{mq } 133,00 = \text{€ } 252.700,00 \text{ (diconsi Euro duecentocinquantaduemilasettecento/00).}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 37.905
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e arrotondato, pertanto, considerato come **libero** è pari a:

VALORE FINALE = € 209.000,00 (diconsi Euro duecentonovecento/00)

Considerando l'immobile **occupato**, come da quesito, ed effettuando un' ulteriore decurtazione del 30%, il più probabile valore di mercato, arrotondato, si stima in:

VALORE FINALE = € 146.000,00 (diconsi Euro centotrentasei mila/00)

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Per entrambi gli immobili, la valutazione è stata effettuata sulla intera quota.

○○○○○○○○

