



**Luigi
Ambrosino**
Architetto

via Gozzano, 4
20131 Milano
tel. 02-2664844
fax 02-70638112
E-mail:
ala@faswebnet.it

**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dr.ssa Laura Corazza

R.G.E. n°984/10

**Procedura promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
contro
XXX XXX**

Beni pignorati
A) APPARTAMENTO in RHO - via Olona n. 40
B) BOX autorimessa in RHO - via Olona n. 38

PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO

INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Arch. Ambrosino Luigi Costantino, (codice fiscale MBR LCS 52D14 B619B), con studio in Milano, via Guido Gozzano, n. 4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°6938, premesso che:

- in data 16.01.2011 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- il 18.02.2011 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente *QUESITO*.

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza 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 il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato 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, ecc).
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 le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37
 9. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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

Alleggi 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;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96.

Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza di seguito fissata.

La S.V.I. ha fissato l'udienza per il giorno 14/10/2011, pertanto il termine di deposito consegue sino al 30 agosto 2010.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.

1. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI

I beni risultano descritti ed identificati nel **comune di Rho (MI), via Olona s.n.c.** (successivamente indicate ai civici 38 e 40), **nel complesso residenziale denominato "Corte Verde"** come piena proprietà (1/1) delle seguenti unità immobiliari:

A) appartamento al piano secondo contraddistinto con il numero interno "33", costituito da tre locali, cucina e servizi, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato, il tutto censito al NCEU del comune di Rho come segue:

- Fg. 41 - mapp. 615 - sub 33 - p. 2/S1- cat. A3 - cl. 3 - vani 5,5 - s.c. mq. 88 - r.c. €. 440,28; (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI 0874536 del 22/12/2004 - **all. C1**)

B) box autorimessa contraddistinto con il numero interno "60", al piano seminterrato, il tutto censito al NCEU del comune di Rho come segue:

- Fg. 41 - mapp. 615 - sub 60 - p. S1- cat. C6 - cl. 5 - s.c. mq. 15 - r.c. €. 63,63; (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI 0874536 del 22/12/2004 - **all. C2**)

Il sopra indicati beni sono stati sottoposti ai seguenti atti:

- **pignoramento** (per la quota intera 1/1) trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2[^], il 08.047.2010 ai n.ri 143180/26274, **a favore** di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (cod. fisc.: 09339391006) ed **a carico** di XXX, nato a XXX, il XXX (cod. fisc.: XXX), a garanzia della somma complessiva ingiunta di €. 110.631,02, oltre interessi e spese.

2 ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

La **piena proprietà (1/1)** dei beni sopra indicati, pervenne a XXX, nato a XXX, il XXX (cod. fisc.: XXX), coniugato in regime di separazione dei beni, con atto in autentica 15.03.2005, n° 174732/4505 di rep. Notaio Stefano Rampolla di Milano, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2[^], il 06.04.2005, ai numeri 48307/24895, per acquisto dalla Società "XXX." (cod. fisc.: XXX) con sede in Milano. (**allegato R**)

3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

La verifica della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la precisa e puntuale identificazione catastale dei beni riportata nell'atto di pignoramento,
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche.

Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, i beni in oggetto risulterebbero essere gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ipoteca volontaria** iscritta, per complessivi €. 6.000.000,00, (a fronte di un capitale di €. 3.000.000,00) presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^, il 06.03.2003 ai n.ri 37605/5917, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 25 anni), **a favore** di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (cod. fisc.: 09339391006) e **contro** TREDIL S.P.A. (cod. fisc.: 05987760153) con n sede in Milano.
Su detta ipoteca risulta annotazione di frazionamento in quota trascritta il 27.10.2006 ai n.ri 164679/38005, con la quale viene assegnata la quota debito dei beni di interesse pari ad €. 100.000,00.
2. **ipoteca legale** iscritta, per complessivi €. 60.516,44, (a fronte di un capitale di €. 30.258,22) presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^, il 20.11.2006 ai n.ri 177827/44488, **a favore** di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano (cod. fisc.: 09339391006) e **contro** XXX, nato a XXX, il XXX (cod. fisc.: XXX).

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare i beni sopra indicati, in data 27/07/10, alla presenza della moglie dell'esecutato ed a seguito di rinvio richiesto, così come da invio dell'avviso all'indirizzo di residenza (**all. N1**),

4.1 UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' PIGNORATA.

L'unità immobiliare costituisce porzione di un edificio residenziale facente parte di un complesso edilizio ubicato in una zona periferica a sud del territorio di Rho, comune di oltre 50.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 14 Km. a nord-ovest del centro di Milano. A partire dal capoluogo vi si accede più direttamente tramite la SS. 33 del Sempione (proseguimento della via Gallarate), entrando nel territorio di Pero fino ad incrociare sulla sinistra la via Pisacane ed immettersi nel tessuto della zona industriale, per proseguire nella stessa direttrice (via Figino poi via Ghisolfi nel territorio di Rho) fino ad incrociare la rotonda dalla quale immettersi nella via Dei Fontanili fino ad incrociare sulla destra la via Ticino e proseguire su essa fino ad incrociare la via Olona proseguendo sulla dx fino ai civici 38-40, sulla cui area di sedime è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in esame. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di recente formazione, qualificato nell'immediato contorno a nord dalla presenza limitata di tipologie a prevalente destinazione industriale ad est e sud da ampi spazi verdi non completamente definiti ed a ovest insediamenti residenziali con prolungamento (prevalentemente mono e bifamiliari), entro il limite della cintura stradale che delimita un'altra ampia zona industriale. A ovest il tessuto

urbano in adiacenza risulta caratterizzato da una area libera. Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio che si trovano comunque ad una distanza inferiore ai 2000 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello automobilistico di interconnessione urbana con linea 6 automobilistica (STIE), che risulta con fermata a circa 300 mt di interconnessione alle linee interne di collegamento alla MM linea 1 Rho-Fiera. **All. A1/A2 (estratto stradale provinciale e comunale) - all. B1/B2 (foto aeree)**

Il complesso, di cui sono porzioni i beni in esame, è costituito da un blocco di edifici di tre e due piani fuori terra di recente edificazione, che si sviluppano planimetricamente a ferro di cavallo su area di sedime delimitata da recinzione in ferro (profili verticali) con muretto in cls. Il blocco edilizio risulta ubicato centralmente in affaccio arretrato sui fronte strada e su area cortili zia centrale e di contorno, in parte pavimentata con mattoni autobloccanti di cls (per i percorsi pedonali e carrabili interni) e con rimanenti spazi centrali e laterali sistemati a giardino. Le due aree box al piano interrato risultano ubicate sui lati estremi interni del blocco edilizio con accesso e percorsi tramite cancello carraio posizionato sul fianco dell'ingresso pedonale comune posto al limite della recinzione fronte strada. **All. A3 (mappa) all. B1/B2 (foto aeree) (foto 1-2-3-4-5-6-7)**

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva di tipo tradizionale, ovvero:

- **Struttura** costituita da ossatura portante, travi e pilastri, copertura e vani scale in conglomerato cementizio armato, solai misti in laterocemento.
- **Copertura** con tetto a falde con manto in elementi di laterizio (coppi). **(foto 1-2-5-6-B2)**
- **Facciate** che si presentano per il prospetto interno centrale intervallate da rivestimento con mattone faccia per riquadri e pilastri con le prevalenti superfici rivestite uniformemente in intonaco (tipo venezia) semiplastico frattazzato fine e in totalità per i prosetti laterali che si caratterizzano per le colonnine di separazione delle sagome finestrate in colore differente; zoccolatura bassa in lastre di Serizzo Antigorio a spacco; soglie finestre e balconi pietra; parapetti balconi in ferro verniciato. **(foto 1-2-5-6)**
- **I sistemi oscuranti esterni** sono costituiti sia da avvolgibili in plastica. **(foto 1-2-5-6)**
- **L'ingresso esterno** principale comune risulta arretrato rispetto al ciglio stradale ed è distinto con tipo pedonale e carraio: il primo costituito da piccola struttura con muratura a sostegno di tettoia piana, cancelletto in ferro verniciato laterale con passaggio in piano da marciapiede e pulsantiera citofonica. L'accesso carraio al cortile ed al corsello di manovra ai box interrati, avviene sul fianco destro, in linea di recinzione con il cancello pedonale condominiale ad apertura elettomeccanica (radiocomandato) in ferro. **(foto 2-3-4)**
- **L'atrio ingresso** per accedere all'appartamento è posizionato ed identificato con la lettera D sul portoncino esterno, come primo sull'immediato lato destro dall'arrivo, con percorso in piano dall'ingresso comune esterno nella corte centrale del complesso, ove risultano gli

accessi a tutti i vani scale dei fabbricati. Di tipo sobrio e dimensione contenuta, dotato di portone vetrato a doppia anta, con serramento in alluminio elettrocolorato. Con ingresso diretto al vano scala ed alla cabina ascensore, ha pavimento e battiscopa in Serizzo Antigorio lucidato, pareti tinteggiate su intonaco civile. **(foto 7-8-9)**

- **Il vano scala** di tipo aero-illuminato, è dotato di rampe costituite da gradini con pedate, alzate e zoccolino in Serizzo Antigorio lucidato, così pure per la pavimentazione dei pianerottoli; parapetto in ferro verniciato; pareti, plafoni e sottorampa rifiniti totalmente con tinteggiatura su intonaco civile. **(foto 10-11)**

4.2 NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

Al fine di semplificare la lettura, si ritiene opportuno suddividere la relazione in paragrafi separati, per ciascuna tipologia dei beni pignorati, riportando le caratteristiche di dettaglio per singola unità immobiliare, in risposta al quesito formulato dal Sig. Giudice.

● Unità A ● Appartamento - sub. 33 ●

L'unità pignorata risulta ubicata al piano secondo, ove giunti dal vano scala comune e/o ascensore, lo si può identificare con ingresso in posizione laterale destra dallo sbarco cabina ascensore sul pianerottolo **(foto 11)**; risulta esposta con tre fronti d'angolo che affacciano sull'interno del cortile/giardino comune e terrazzino con vista laterale su vista olona; essa è composta da: **soggiorno con ingresso a vista, cucina abitabile, disimpegno, due bagni e due camere, oltre vano cantina al piano interrato, per complessivi commerciali mq. 87,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superf. commerciale</i>
appartamento	mq. 80,00	1	mq. 80,00
terrazzino	mq. 17,00	0,33	mq. 5,66
cantina	mq. 4,30	0,33	mq. 1,44
		totale	mq. 87,00

Il bene, di h. interna mt. 2,73, si configura come alloggio residenziale di media dimensione, rifinito con materiali di tipo civile. L'appartamento ha distribuzione e finiture secondo la descrizione che segue (vedi anche planimetrie **all.ti C1 e E2**).

Soggiorno (foto 11-12-13-14): di circa 21 mq. utili, con accesso diretto a vista dal pianerottolo scala tramite portoncino blindato con pannellature in legno tipo noce; presenta un parziale abbassamento in gesso (limitato alla zona ingresso), pavimentazione in piastrelle ceramiche (cm. 33x33) e zoccolino in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco a gesso. L'ambiente può valersi di aero-illuminazione ampia e diretta tramite due portefinestre frontale

a due ante con serramenti in legno di pino tinto verde scuro con vetro camera, che danno accesso al terrazzino, che presenta pavimentazione in piastrelle (cm. 20x20) di gres porcellanato naturale **(foto 15-16)**.

Cucina (foto 17-18): locale di circa 8 mq. utili, con accesso diretto dal soggiorno tramite porta a pannello cieco in legno noce; ha pavimentazione in continuità con il soggiorno; la sola parete di lavoro risulta rivestita in piastrelle ceramiche (cm. 20x20) ad h. cm. 180. L'ambiente può valersi di aero-illuminazione ampia e diretta tramite una finestra ed una portafinestra (di accesso al terrazzino), entrambi a due ante, con serramenti in legno di pino tinto verde scuro con vetro camera.

Disimpegno (foto 19-20): con accesso diretto dal soggiorno tramite porta a pannello cieco in legno noce, di dimensione contenuta solo utile alla distribuzione dei locali e servizi igienici della zona notte, ha pavimentazione in continuità con il soggiorno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco a gesso.

Bagno 1 (foto 21-22): locale di dimensione contenuta (circa 4 mq.) con accesso diretto dal disimpegno tramite porta a pannello cieco in legno noce; non provvisto di aero-illuminazione naturale diretta, con sola ventilazione meccanica. Ha rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x20 per il pavimento e rivestimento ad h. cm. 200. Dotazione di sanitari: w.c., lavabo a colonna e box doccia con piatto in ceramica.

Bagno 2 (foto 23-24): locale di dimensione contenuta (circa 4,50 mq.) con accesso diretto dal disimpegno tramite porta a pannello cieco in legno noce; provvisto di aeroilluminazione naturale diretta tramite finestra a doppia anta con serramento in legno di pino tinto verde scuro con vetro camera. Ha rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x20 per il pavimento e cm 20x25 con fasce a decoro per pareti ad h. cm. 190. Dotazione di sanitari: lavabo a colonna, w.c., bidet e vasca misura standard in acrilico.

Camera 1 (foto 25-26): di circa 11 mq. utili, ha accesso diretto tramite porta a pannello in legno noce tamburato; pavimentazione in parquet (doussie) a correre con zoccolino in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco a gesso; provvisto di aero-illuminazione naturale diretta tramite due finestre a doppia anta posizionate ad angolo, con serramento in legno di pino tinto verde scuro con vetro camera.

Camera 2 (foto 27-28): di circa 14 mq. utili, ha accesso diretto tramite porta a pannello cieco in legno noce; pavimentazione in parquet (doussie) a correre con zoccolino in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco a gesso; provvisto di aero-illuminazione naturale diretta tramite finestra a tripla anta con serramento in legno di pino tinto verde scuro con vetro camera.

Cantina (foto 29-30): con superficie utile di circa 4 mq., risulta ubicata sulla parte terminale del corridoio centrale comune al piano interrato, al quale si accede direttamente sia dal vano scala interno che dall'esterno del piano autorimesse. Dotato di aero-illuminazione naturale tramite finestrino a vasistas con serramento metallico, presenta pavimento in conglomerato

cemetizio liscio, pareti in blocchi di cls vibrato a vista, porta in lamiera zincata.

Impianti: videocitofono generale condominiale; impianto elettrico distribuito e regolarmente incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia recente; impianto idrico distribuito nelle zone di riferimento (bagni e cucina) e regolarmente incassato nella muratura, impianto termico autonomo (alimentato da caldaia a metano) e distribuito con elementi radianti esterni in alluminio; L'alloggio dispone dell'impianto di climatizzazione monosplit ubicato nel disimpegno.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene e l'edificio di riferimento si presentano in buone condizioni di manutenzione anche in virtù della recente costruzione.

STATO OCCUPATIVO

L'unità pignorata è attualmente abitata dal debitore esecutato, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

Le caratteristiche tipologiche e distributive del bene (alloggio dotato di media superficie con unico ingresso senza possibilità di ricavarne un secondo diretto) non consentono la divisibilità dello stesso.

● Unità B ● Box auto - sub. 60 ●

L'accesso al piano interrato per i box auto avviene direttamente da cancello carraio in ferro verniciato, azionato elettricamente e con radiocomando, posto sul fronte della via Olona, in linea con la recinzione che delimita l'area di sedime condominiale. Dall'accesso carraio, che agevola un immediato passaggio, con rampa in discesa scoperta al piano seminterrato, nell'area dedicata alle autorimesse, ci si immette nella prima zona di autorimesse sottostante il primo blocco di fabbricato limitrofo agli ingressi esterni comuni. L'unità pignorata la si come identifica come secondo box, ubicato a partire dalla testa di entrata alla rampa verso il fondo cieco del corsello, nella parte iniziale delimitata dai muri di contenimento della quota ribassata a ridosso della rampa. (Vedi anche planimetrie **all.ti C2 e E3**) **(foto 1-2-3-31-32-33)**

Il bene risulta come autorimessa di proprietà esclusiva ed è composto da: **vano autorimessa singolo di dimensioni medie per complessivi commerciali mq. 14,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superf. commerciale</i>
Box	mq. 15,00	1	mq. 14,00

Il vano di h. interna mt. 2,40 circa, contraddistinto con il n. "60" interno, si configura come box singolo per rimessa auto di medie dimensioni (misure interne di circa mt. 5,50 x 2,37): rifinito

con pavimentazione in conglomerato cementizio ordinario lisciato, solaio in predalles, pareti divisorie realizzate con blocchi in cls vibro- compresso a vista, serranda di ingresso basculante in lamiera verniciata con meccanismo di apertura a contrappeso. Il vano risulta dotato di solo impianto elettrico interno, realizzato con canalizzazione a vista, presa di alimentazione e punto luce. **(foto 34-35-36)**

STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene e l'edificio di riferimento si presentano in buone condizioni di manutenzione anche in virtù della recente realizzazione.

STATO OCCUPATIVO

L'unità pignorata è attualmente abitata dal debitore esecutato, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

La caratteristica tipologica del bene (vano autorimessa di dimensioni medie con unico ingresso), non consente la divisibilità dello stesso.

5. ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione condominiale ha rilasciato il prospetto (**all. F**) dal quale risulta un accumulo di debito alla data del 30/05//2011, a carico delle unità immobiliari in esame e nei confronti del Condominio Corte Verde di via Olona 38/40 in Rho, per un totale di €. 8.429,65 oltre accessori. Tali oneri, per quanto di riferimento all'eventuale proporzionale quota a carico dell'acquirente, vengono già considerati in detrazione al valore di stima definitivo assegnato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

6. ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, premesso che:

- la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione;
- lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, anche in considerazione delle molteplici Leggi che disciplinano la materia e che non sono di competenza dell'esperto nominato;
- orientativamente (da quanto si è potuto solo apprendere dalla Conservatoria dei RR.II.),
 - la cancellazione di ogni singolo pignoramento implicherebbe un costo pari a €. 262,00;

- per tasse, ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo e che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, subirebbe un costo pari a €. 35,00 per tasse ipotecarie;
- che la cancellazione / restrizione dei beni e di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari €. 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale (o frazionato in quota) iscritto con un minimo fisso;
- che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi e determinare quindi le conseguenti difficoltà a poterli preventivamente stabilire.
- Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.

7. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

a. L'unità immobiliare ed il fabbricato di riferimento ricadono in zona urbanistica, classificata nell'ancora vigente P.R.G. come "C"- Zone di riorganizzazione e sviluppo residenziali – (**all. D1**). Le modalità di intervento e prescrizioni relative a tale destinazione sono disciplinate dall'art. 31 delle attuali N.T.A. che nella fattispecie subordinano gli intervenenti ammissibili a Piano Attuativo convenzionato delle le cui caratteristiche generali se, del caso si rimanda ad una più approfondita lettura presso l'ufficio tecnico comunale.

Altri dettagli, destinazioni, modalità, indici e parametri risultano facilmente individuabili ed interpretabili dall'estratto delle N.T.A - (**all. D2**).

b. I beni pignorati sono unità immobiliari che costituiscono porzioni di un complesso edilizio costruito in forza di D.I.A. n. 249/05 del 14.03.2005 (ultima variante) di cui alla pratica C89/2002 (**all. E1**).

c. Il certificato di agibilità non è stato emesso in quanto la società costruttrice, a seguito fallimento, non ha integrato la documentazione necessaria al fine del rilascio dello stesso.

d. Allo stato attuale le unità immobiliari risultano conformi alla planimetrie catastali, denunciata al NCEU con schede n. MI 0874536 del 22/12/2004 (**all.ti C1/C2**) oltre che a quanto riscontrato dalle planimetrie derivanti dagli atti di fabbrica, rilasciate dall'ufficio tecnico comunale di Rho (**all.ti E2 - E3**)

e. Effettuate le verifiche che precedono, all'atto di vendita non occorre allegare il certificato previsto dall'art. 18 della Legge 47/85.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

A fronte di richiesta avanzata ai proprietari eseguiti ed all'amministrazione condominiale oltre che a seguito di quanto esaminato nella pratica edilizia depositata presso gli uffici comunali, non è stato possibile reperire alcuna certificazione, sebbene il complesso sia stato

edificato in epoca recente e presumibilmente con criteri tecnologici riferibili a normative aggiornate, risulta quanto segue:

- a) l'edificio in generale e conseguentemente l'unità immobiliare in esame, allo stato attuale, **NON risultano dotati della certificazione energetica** di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro della Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008.
- b) l'edificio e l'unità immobiliare in esame, allo stato attuale, **NON risultano dotati della documentazione amministrativa e tecnica** in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 - 22/1/2008 Ministero Sviluppo Economico, così come trasmessi.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA **e VALORE ASSEGNATO ai beni sopra descritti**

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico-edilizi;
- la posizione debitoria nei confronti del condominio;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi commerciali delle transazioni avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili ai beni pignorati, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari (fonte "Stima degli Immobili" del - il Sole 24 ore - "Quotazioni mercato immobiliare primavera 2011 da - Consulente Immobiliare" e "Osservatorio dei Valori Immobiliari" de " Agenzia del territorio") oltre ai dati pubblicati (fonte Listino dei Prezzi degli Immobili 2° sem. 2010, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano) riferiti agli immobili aventi analoghe caratteristiche.

Raccolti i dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile, con il metodo parametrico

che, secondo una media comparativa, a cui mediamente viene assegnata una riduzione del valore pari al 10%, per differenza tra oneri e spese di asta, risulta la seguente:

Unità - A -

▪ Nel complesso immobiliare sito in Rho, via Olona n. 38/40, **intera proprietà** di unità immobiliare costituita da **appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo, della scala D, contraddistinto con il n. 33 e composto da soggiorno con ingresso a vista, cucina abitabile, disimpegno, due bagni e due camere, oltre vano cantina al piano interrato**; il tutto censito al N.C.E.U., come segue:

▪ Fg. 41 - mapp. 615 - sub 33 - p. 2/S1- cat. A3 - cl. 3 - vani 5,5 - s.c. mq. 88 - r.c. €. 440,28;
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI 0874536 del 22/12/2004 - **all. C1**)

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

prospetto su cortile comune su due lati, all'appartamento al sub 34, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, ancora prospetto su cortile comune

della cantina:

terrapieno, cantina al sub 34, corridoio comune di accesso, ancora terrapieno.

▪ **Valore libero a corpo** € **190.000,00 (centonovantamila/00)**

valore occupato a corpo € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

Unità - B -

▪ Nel complesso immobiliare sito in Rho, via Olona n. 38/40, **intera proprietà** di unità immobiliare costituita da **vano autorimessa singolo al piano seminterrato, contraddistinto con il n. "60" interno**, il tutto censito al N.C.E.U., come segue:

▪ Fg. 41 - mapp. 615 - sub 60 - p. S1- cat. C6 - cl. 5 - s.c. mq. 15 - r.c. €. 63,63;
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI 0874536 del 22/12/2004 - **all. C2**)

▪ Coerenze da nord in senso orario del box:

box al sub 59, unità immobiliare al sub 30, corridoio comune, enti comuni, ancora corridoio comune di accesso, corsia di manovra comune.

▪ **Valore libero a corpo** € **15.000,00 (quindicimila/00)**

valore occupato a corpo € 11.000,00 (undicimila/00)

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi (di rifiuti, ecc.), inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;

- sulla assoluta esattezza dei dati dimensionali degli immobili, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

Questa relazione si compone di n. 14 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in tre copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, due (una in originale), oltre compact disk, vengono depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data odierna.

Milano, 05 luglio 2011

In fede
Arch. Luigi Ambrosino

ALLEGATI:

- **A1/A2** - localizzazione provinciale e comunale;
- **B1/B2** - foto aeree del luogo;
- **C1/C2** - schede planimetriche catastali in scala 1:200;
- **D1/D2** – estratti zonizzazione P.R.G. e N.T.A.;
- **E1** - D.I.A.
- **E2/E3** - planimetrie atti di fabbrica in scala 1.100;
- **F** - prospetto situazione creditoria Condominio;
- **N1/N2** - avvisi e comunicazioni;
- **R** - atto di provenienza;
- **n° 36** stampe di pose fotografiche dei luoghi.
- **C.D.** in formato Winword e allegati fotografici

