



**Luigi
Ambrosino**
Architetto
Via Gozzano, 4
20131 Milano
tel. 02-2664844
fax 02-70638112
E-mail:
ala@fastwebnet.it



**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dr.ssa Susanna Terni

R.G.E. n° 2039/09

Procedura promossa da:
MOLINO SONCINI CESARE S.R.L.
contro

Beni pignorati

- A) APPARTAMENTO in LEGNANO - via Oberdan n. 7**
- B1) BOX autorimessa in LEGNANO - via Oberdan n. 7**
- B2) BOX autorimessa in LEGNANO - via Oberdan n. 7**

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:

- a) in data 19.02.2010 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il 20.04.2010 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- c) 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 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, 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 dell/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 dichiari 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.

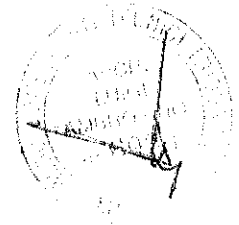
Alleghi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne dell/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 fissata l'udienza per il giorno 04/10/2010, pertanto il termine di deposito consegue sino al 04 luglio 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 **Legnano, via G. Oberdan n. 7**, come unità immobiliari identificate al NCEU di detto comune, come segue:

- Fg. 41 - mapp. 189 - sub 10 - cat. C/6 cl. 5;
- Fg. 41 - mapp. 189 - sub 11 - cat. C/6 cl. 4;
- Fg. 41 - mapp. 189 - sub 17 - cat. A/2 cl. 5;

(meglio identificato con schede planimetriche prot. 2859 del 12/06/1992 - *all.ti C1/C2/C3*)

Il sopra indicati beni sono stati sottoposti ai seguenti atti:

- **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a, il 23.09.2009 ai n.ri 125984/80345, **a favore** di S.R.L. MOLINO SONCINI CESARE., con sede in Parma (cod. fisc.: 00163970346) ed **a carico** di (_____ nato a _____ il _____ (cod. fisc.: _____), a garanzia della somma capitale ingiunta di €. 17.983,88, oltre Interessi e spese.

2. ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

La piena ed esclusiva **proprietà** del bene sopra indicato, pervenne a _____ nato _____, il _____ (cod. fisc.: _____), con atto in autentica 27.05.1993, n° 59.595/8.907 di rep. Notaio. Aldo Novara di Legnano, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a, il 17.06.1993, ai numeri 46254/324624 per acquisto dalla _____ con _____ (allegato R).

3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE 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 legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a, il 24.04.2007 ai n.ri 614763/15601, **a favore** di _____ con _____ e **contro** _____ nato a _____ il _____, per la somma complessiva di €. _____ a garanzia di credito di € _____ oltre interessi e spese;
2. **costituzione di fondo patrimoniale** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a, il 08.10.2008 ai n.ri 146905/93044, **a favore** di _____, nato _____ il _____ e _____



.., contro

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare i beni sopra indicati, in data 06 maggio 2010, così come da invio dell'avviso all'indirizzo di residenza (all. N1), alla presenza del proprietario esecutato.

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 Legnano, comune di oltre 54.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 22 Km. a nord del centro di Milano. A partire dal capoluogo vi si accede più velocemente tramite l'autostrada A8 (uscita Legnano) o direttamente tramite la SS. 33 del Sempione, da questa sulla trasversale sx via Toselli, indi con proseguimento via S. Maria del Carso, fino ad incrociare la trasversale sx via Guglielmo Oberdan, fino ad arrivare al civico 7, sulla cui area di sedime è ubicato il fabbricato residenziale di cui sono parte le unità immobiliari in esame.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di formazione recente qualificato, nell'immediato contorno, dalla presenza di tipologie a prevalente destinazione residenziale, ma con un assetto urbano caratterizzato dalla presenza di altre tipologie (terziarie, artigianali e industriali) con piccoli ritagli di spazi verdi ed un grande parco limitrofo (parco Castello). Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio e sanitarie che si trovano ad una distanza max di circa 1500 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello automobilistico di interconnessione urbana, che risulta con fermata raggiungibile a breve distanza del complesso edilizio, oltre linea ferroviaria con stazione distante circa 2.500 mt.

Il fabbricato, di cui sono porzioni i beni in esame, si eleva su quattro piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato e si sviluppa con pianta a T su area condominiale posizionata ad angolo delle vie G. Oberdan e Mutilati di Guerra. L'edificio risulta in affaccio arretrato sui fronti strada su area cortilizia di contorno che risulta pavimentata in mattoni autobloccanti di cls e che integra lo spazio di manovra ed ingresso comune di automezzi per accesso al box autorimessa; nell'area cortilizia si nota la presenza, a corredo, di parti a giardino piantumate di alberi anche ad alto fusto. **Allegato A1/A2 (estratto stradale provinciale e comunale) - Allegato B1/B2 (foto aeree) (foto 1- 2- 3-4-5-6)**

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 1-3-B1)**
- **Facciate** di tipo semplice che si presentano rivestite uniformemente in intonaco semiplastico (tipo "Venezia"), con piano seminterrato caratterizzato da profilo arretrato con pilotis in calcestruzzo a vista; le sagome di finestre e port finestre sono contornate ad intonaco salvo soglie e davanzali in Serizzo lucidato. I balconi sono parte in aggetto e parte integrati nel profilo di facciata ed hanno parapetti parte in muratura con ampia integrazione di balaustra in ferro verniciato. **(foto 1-2-3-4-5)**
- I **sistemi oscuranti esterni** sono costituiti sia da avvolgibili in plastica. **(foto 1-2-3)**
- L'**ingresso esterno** principale su strada (via Oberdan), di tipo pedonale, è costituito da piccola struttura con muratura a sostegno di tettoia a cappuccina, cancelletto in ferro verniciato con passaggio piano da strada e pulsantiera citofonica. L'accesso carrai al cortile ed al corsello di manovra, avviene sulla stessa via, al limite del confine di proprietà condominiale, con cancello in ferro (radiocomandato) su stesso fronte. **(foto 1-4-5-6-35)**
- L'**atrio ingresso** comune per accedere all'appartamento è singolo e posizionato a quota ribassata rispetto al portoncino esterno, con accesso quasi diretto centrale dalla scaletta (con pedate in Serizzo Antigorio a piano sega) di comunicazione interna al cortile. Di tipo sobrio e dimensione media, dotato di portone vetrato a doppia anta, con serramento in alluminio, ed impennate laterali a tutto vetro, ha pavimento e battiscopa in gres porcellanato lucidato, pareti rifinite con tinteggiatura su intonaco civile. Con passaggio diretto da immediato accesso alla rampa di scale ed al vano ascensore. **(foto 5-6-7)**
- Il **vano scala** di tipo quadrangolare a contorno del vano ascensore, è dotato di rampe costituite da gradini con pedate, alzate e zoccolino in Serizzo Antigorio lucidato, mentre i pianerottoli hanno pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato lucidato (come l'atrio ingresso); parapetto in muratura e corrimano in legno; pareti e plafoni rifiniti totalmente con tinteggiatura su intonaco civile **(foto 7-8-9)**

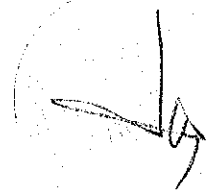
4.2 NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

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 - piano terzo/quarto - sub. 17 •

L'unità pignorata risulta ubicata al piano terzo e quarto, ove giunti dal vano scala comune, lo si può identificare con ingresso in posizione terminale destra del pianerottolo, con arrivo dal blocco scale/ascensore. **(foto 9)**

L'unità pignorata, risulta con due fronti d'angolo che affacciano sull'esterno (incrocio via Oberdan e Mutilati di Guerra e affaccio interno su terrazzino semichiuso (fronte via Mutilati di



Guerra) ed è composta da: **ingresso con soggiorno a vista, cucina abitabile a vista, disimpegno, due bagni e due camere, ampio ambiente multifunzione al piano sottotetto con bagno e camera oltre cantina al piano interrato, per complessivi commerciali mq. 162,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superf. commerciale
appartamento	mq. 96,50	1	mq. 96,50
balconi coperti	mq. 24,00	0,30	mq. 7,20
sottotetto	mq. 114,00	0,50	mq. 57,00
Cantina	mq. 6,00	0,30	mq. 1,80
		totale	mq. 162,50

Il bene, di h. interna mt. 2,80 al piano terzo e 2,60 al colmo per il piano quarto (sottotetto), si configura come ampio alloggio residenziale, rifinito con materiali (originali dell'epoca di costruzione) di tipo medio civile. L'appartamento ha distribuzione e finiture secondo la descrizione che segue (vedi anche planimetria **allegato C1**).

Ingresso (foto 9-10-11-12): di dimensioni contenute (circa 5 mq.) con accesso diretto dal pianerottolo tramite porta blindata rifinita in legno noce. Ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30) con zoccolino in tono; pareti e plafone (parzialmente ribassato) tinteggiati su intonaco civile. Sul versante del soggiorno risulta con passaggio aperto (privo di serramento), mentre sul fianco destro dell'uscio è collocata la scala a chiochìola (in legno tinto noce) per il passaggio al piano superiore.

Soggiorno (foto 11-12): di circa 22 mq. utili, con accesso diretto a vista dall'ingresso, da cui ha pavimentazione in ceramica e zoccolino in continuità; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile. Il locale può valersi di aeroluminazione diretta e sufficiente tramite portafinestra a tre ante con serramento in legno di pino tinto noce con vetro camera, che da accesso al balcone (su fronte via Oberdan) che presenta pavimentazione in piastrelle smaltate. **(foto 24)**

Cucina (foto 13-14): locale di circa mq. 8,5, con accesso diretto ed aperto dal soggiorno e pavimentazione in continuità; pareti rivestite in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x25) ad h. cm. 175 circa; plafone e rimanenti pareti tinteggiate su intonaco civile. Portafinestra ad anta unica con serramento in legno di pino tinto noce e vetro camera, per accesso alla balconata che presenta pavimentazione in piastrelle smaltate (cm 10x20). **(foto 15)**

Disimpegno (foto 16): 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 lamparquet di rovere e zoccolino in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile.



Bagno 1 (foto 17-18): locale di dimensione media (circa 5.5 mq) con accesso diretto dal disimpegno tramite porta a pannello cieco in legno noce; provvisto di aerilluminazione diretta da finestra ad anta unica con serramento in legno di pino tinto noce e vetro camera. Ha rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x25 per il pavimento e pareti con fascia a decoro fino ad h. cm. 230 circa. Dotazione di sanitari: lavabo a colonna, w.c., bidet e vasca in ghisa smaltata.

Bagno 2 (foto 19-20): locale di dimensione più contenuta (circa 4.5 mq) con accesso diretto dal disimpegno tramite porta a pannello cieco in legno noce; provvisto di aerilluminazione diretta da finestra ad anta unica con serramento in legno di pino tinto noce e vetro camera. Ha rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x25 per il pavimento e pareti con fascia a decoro fino ad h. cm. 230 circa. Dotazione di sanitari: lavabo a colonna, w.c., bidet e box doccia.

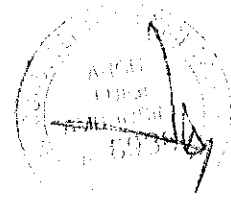
Camera 1 (foto 21-22): di circa 17 mq. utili, con fronti ad angolo, ha accesso diretto tramite porta a pannello in legno noce tamburato; pavimentazione in lamparquet di rovere e zoccolino in legno (in continuità con il disimpegno); pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile; due portefinestre con serramento in legno di pino tinto noce e vetro camera, di cui: una a due ante con affaccio sulla via Mutilati di Guerra ed una ad anta unica per accesso al balcone su via Oberdan (foto 24).

Camera 2 (foto 23): di circa 12 mq. utili, con fronte sulla via Mutilati di Guerra, ha accesso diretto tramite porta a pannello cieco in legno noce; pavimentazione in lamparquet di rovere e zoccolino in legno (in continuità con il disimpegno); pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile; due portefinestre ad anta unica con serramento in legno di pino tinto noce e vetro camera, di cui: una con affaccio diretto sulla via Mutilati di Guerra ed una per accesso alla balconata semichiusa coperta di accesso comune con bagno e cucina.

SOTTOTETTO

Con accesso diretto interno dall'appartamento sottostante tramite scala a chiocciola in legno, con vano aperto ed ingresso diretto esterno al pianerottolo dal vano scala tramite porta blindata rifinita in legno noce; si presenta con ampia zona giorno, un bagno ed una cameretta. L'ambiente ha una altezza interna sagomata al colmo di circa mt. 2,40 ed in gronda in gran parte di circa mt. 1,30. Gli ambienti ed i locali risultano rifiniti così come meglio descritti di seguito.

Zona giorno (foto 25-26-27-28): di circa 77 mq., con fronti ad angolo; ha pavimentazione in parquet a listelli di noce posati a tolda di nave e zoccolino in tono; pareti e plafone tinteggiati su intonaco. L'ambiente è provvisto di aerilluminazione diretta prodotta tramite serramenti in legno di pino tinto noce e vetro camera distinti in: tre finestre di cui due a tre ante ed una due ed una portafinestra per accesso al terrazzino coperto semichiuso che presenta



pavimentazione in piastrelle smaltate (cm. 10x20). All'interno, in posizione centrale, è collocato un camino di tipo moderno con basamento in muratura e cappa sospesa.

Camera (foto 29-30): di circa 11 mq. utili, con fronte sulla via Mutilati di Guerra, ha accesso diretto tramite porta scorrevole a scomparsa con struttura in legno laccato e coppelle vetrate; pavimentazione in moquette; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile; finestra a due ante con serramento in legno di pino tinto noce e vetro camera.

Bagno/lavanderia (foto 31-32): locale di dimensione ampia (circa 8 mq.) con accesso diretto dalla zona globo tramite porta a pannello cieco in legno noce; provvisto di aerilluminazione diretta da portafinestra ad anta unica con serramento in legno di pino tinto noce e vetro camera che da accesso al terrazzino semichiuso. Ha rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x25 per il pavimento e pareti con fascia a decoro fino ad h. cm. 210 circa. Dotazione di sanitari: lavabo, w.c. e bidet.

Cantina (foto 33-34): di 6 mq. circa, è ubicata sulla parte terminale sx del corridoio comune al piano interrato, al quale si accede direttamente dal vano scala. Ha pavimentazione in cemento, porta in lamiera verniciata; pareti e plafone al rustico frattezzato.

Impianti: videocitofono; 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 ghisa (solo per il piano terzo).

STATO DI CONSERVAZIONE

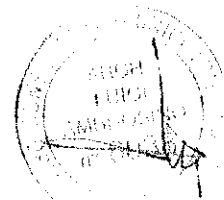
Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione.

STATO OCCUPATIVO

L'unità pignorata è attualmente occupata in virtù dell'assegnazione come casa coniugale in base a sentenza di separazione del Tribunale di Milano R.G. n. 51400/09 del 16/02/2010, omologata il 02/10/2010 (all. D) pertanto, ai fini della presente relazione, verrà considerata come "libera" da stati occupativi in corso.

NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

La caratteristica tipologica del bene (alloggio con unico ingresso, dotato di media superficie) non consente la divisibilità dello stesso, salvo la possibilità di separazione della totalità del quarto piano (sottotetto) che comunque pur con ingresso e dotazione autonoma di servizi, non risulta abitabile ai fini della conformità igienico/edilizia.



• Unità B1 • Box auto - piano terra - sub. 10 •

L'unità pignorata risulta ubicata al piano cortile, nell'area di manovra interna retrostante il fronte della via Oberdan e lo si distingue come secondo a partire dall'estremità del lato maggiore dell'angolo interno dell'edificio. L'accesso avviene direttamente da cancello carraio in ferro verniciato, azionato elettricamente e con radiocomando, posto sulla via Oberdan che agevola un immediato passaggio, con rampa in leggera discesa (che convoglia anche ad altri box al piano interrato), da cui è direttamente visibile la serranda di accesso oltre a passaggio pedonale da vano scala. (Planimetria allegato C2) (foto 35-36-37-38)

Il bene risulta come autorimessa di proprietà esclusiva ed è composto da: **vano per ricovero di singolo autoveicolo per complessivi commerciali mq. 18,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superf. commerciale
Box	mq. 18,00	1	mq. 18,00

Il vano, di h. interna mt. 2,50 circa, si configura come box per rimessa auto di medio/grosse dimensioni (misure interne di circa mt. 2,50 x 6,80): rifinito con pavimentazione in battuto di cemento ordinario, pareti al rustico frattazzato fine, serranda di ingresso basculante in lamiera verniciata con meccanismo di apertura a contrappeso. Il vano risulta dotato di solo impianto elettrico interno con presa di alimentazione e punto luce. (foto 39-40)

STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

STATO OCCUPATIVO

L'unità pignorata è attualmente occupata in virtù dell'assegnazione come casa coniugale in base a sentenza di separazione del Tribunale di Milano R.G. n. 51400/09 del 16/02/2010, omologata il 02/10/2010 (all. D) pertanto, ai fini della presente relazione, verrà considerata come "libera" da stati occupativi in corso.

NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

La caratteristica tipologica del bene (vano singolo autorimessa con unico ingresso, dotato di media superficie) non consente la divisibilità dello stesso.

• Unità B2 • Box auto - piano terra - sub. 11 •

L'unità pignorata risulta ubicata al piano cortile, nell'area di manovra interna retrostante il fronte della via Oberdan e lo si distingue come secondo a partire dall'estremità del lato maggiore dell'angolo interno dell'edificio. L'accesso avviene direttamente da cancello carraio in ferro verniciato, azionato elettricamente e con radiocomando, posto sulla via Oberdan che



agevola un immediato passaggio, con rampa in leggera discesa (che convoglia anche ad altri box al piano interrato), da cui è direttamente visibile la serranda di accesso oltre a passaggio pedonale da vano scala. (Planimetria allegato C2) (foto 35-36-37-38)

Il bene risulta come autorimessa di proprietà esclusiva ed è composto da: **vano per ricovero di singolo autoveicolo per complessivi commerciali mq. 22,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superf. commerciale
Box	mq. 22,00	1	mq. 22,00

Il vano, di h. interna mt. 2,50 circa, si configura come box per rimessa auto di medio/grosse dimensioni (misure interne di circa mt. 3,00 x 6,80): rifinito con pavimentazione in battuto di cemento ordinario, pareti al rustico frattazzato fine, serranda di ingresso basculante in lamiera verniciata con meccanismo di apertura a contrappeso. Il vano risulta dotato di solo impianto elettrico interno con presa di alimentazione e punto luce. (foto 41-42)

STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

STATO OCCUPATIVO

L'unità pignorata è attualmente occupata _____ n. _____ virtù dell'assegnazione come casa coniugale in base a sentenza di separazione del Tribunale di Milano R.G. n. 51400/09 del 16/02/2010, omologata il 02/10/2010 (all. D) pertanto, ai fini della presente relazione, verrà considerata come "libera" da stati occupativi in corso.

NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

La caratteristica tipologica del bene (vano singolo autorimessa con unico ingresso, dotato di media superficie) non consente la divisibilità dello stesso.

5. ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta l'esecutato ha rilasciato copia quietanzata delle spese condominiali che alla data della presente relazione risulterebbero in regola salvo verifica, in caso di vendita, presso l'Amministrazione condominiale (allegati D1/a - D1/b)

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 fasce, 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. I beni pignorati sono una unità immobiliare che costituiscono porzioni di un complesso edilizio costruito con Concessione Edilizia originaria n. 258/1989 del 20/02/1990 (all. E1) e successive varianti, di cui: prot. 22535/2378 del 11/09/1990 (all. E2); prot. 4852/448 del 02/09/1991 (all. E3); prot. 17/940/1742 del 25/06/1992 (all. E4) e prot. 22815/3106 del 16/04/1992 in particolare per il bene in esame che è stato oggetto di varianti distributive interne (all. E5a-b)
- b. L'autonizzazione di agibilità è stata rilasciata il 23 luglio 1992 (all. E6)
- c. L'unità immobiliare ed il fabbricato di riferimento ricadono in zona urbanistica, classificata nell'ancora vigente P.R.G. (in fase di imminente sostituzione con P.G.T.) come zona "B4"- Residenziale consolidata e satura con edifici multipiano (all. F1). Le modalità di intervento e prescrizioni relative a tale destinazione sono disciplinate dall'art. 33 delle attuali N.T.A. (all. F2) che nella fattispecie non subordinano gli interventi ammissibili a vincoli restrittivi particolari rispetto alle caratteristiche generali dell'intervento realizzato e di norma sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia.
 In particolare sono consentite le destinazioni d'uso con funzioni compatibili ammesse nel limite max del 35% di SLP esistente dell'edificio, come:

- attività ricettive; attività direzionali; studi professionali ed agenzie anche con attività di sportello; attività commerciali al dettaglio entro limiti stabiliti dall'art. 64.2 delle NTA; attività di somministrazione alimenti e bevande; attività artigianali cosiddette di servizio alla residenza individuale da apposito atto r.c.; servizi pubblici e servizi civili; attività private ad uso collettivo e comunitario.

Altri dettagli, destinazioni, modalità, indici e parametri risultano facilmente individuabili ed interpretabili dall'estratto delle N.T.A. in allegato.

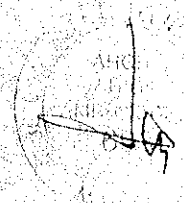
d. Allo stato attuale le unità immobiliari risultano conformi alla planimetrie catastali, denunciata al NCEU con schede prof. 2859 del 12/06/1992 - (all.ti C1/C2/C3) oltre che a quanto riscontrato dalle planimetrie derivanti dagli atti di fabbrica, rilasciate dall'ufficio tecnico comunale di riferimento (allegato E5b) ad eccezione della formazione del locale al piano sottotetto con l'elevazione di tramezzi divisorii in muratura. Effettuate le verifiche necessarie non si è riscontrato, presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Legnano che siano state presentate sanatorie o condoni relativi all'unità immobiliare in esame, o emesse autorizzazioni successive alla data di rilascio della licenza edilizia, pertanto si segnala la seguente condizione: mi è stato dichiarato, dal proprietario esecutato, che tale condizione è stata apportata in origine, con la consegna da parte del costruttore dell'intera unità. La modifica apportata al piano sottotetto oltre che di tipo distributivo riguarda un uso più residenziale dei locali indicati come sottotetto (allo stato privi di abitabilità). Da quanto si è potuto rilevare, tale modifica non altera la regolarità delle condizioni igienico-edilizie dell'alloggio, salvo l'uso improprio dei locali stessi al piano sottotetto. Per regolarizzare tale difformità del sottotetto (solo come modifica distributiva interna e non dell'abitabilità) è sufficiente presentare una richiesta di "permesso di costruire a parziale sanatoria". Il costo presunto per gli onorari professionali, (compreso l'aggiornamento catastale) si stima che sia di circa €. 2.800,00.

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

le certificazioni esistenti sono state reperite nel fascicolo degli atti di fabbrica presso l'U.T. del comune di Legnano, secondo quanto segue:

- a) l'edificio in generale e conseguentemente l'unità immobiliare in esame, **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 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. Le condizioni di isolamento termico dell'edificio sono riferibili alla sola Relazione Tecnica (all. G1) riferita alla Legge 30/04/1976 N. 373.

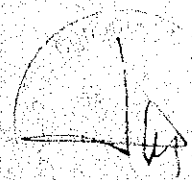
b) l'edificio e l'unità immobiliare in esame risultano dotato della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 - 22/1/2008 Ministero Sviluppo Economico, così come reperiti nella pratica edilizia depositata presso l'U.T. comunale (all. ti G2/G3/G4/G5/G6)

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 autunno 2009 da - Consulente Immobiliare" e "Osservatorio dei Valori Immobiliari" de " Agenzia del territorio") oltre ai dati pubblicati (fonte Listino dei Prezzi degli Immobili 2° sem. 2009, 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 -

• Nell'edificio in Legnano, via Oberdan n. 7, *intera proprietà* di unità immobiliare costituita da appartamento ad uso residenziale al piano terzo e quarto, composto da soggiorno con ingresso a vista, cucina abitabile, disimpegno, due camere e due bagni, oltre ampio vano sottotetto e cantina al piano interrato; il tutto censito al N.C.E.U., come segue: foglio 41, part. 189, sub 17, p. 3-4-S1, Cat. A/2, Cl. 5, vani 6,5, R.C. € 1.023,88; (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 2859 del 12/06/1992 - *allegato C1*)

- Coerenze:
- dell'appartamento = da due lati cortile comune, da altro lato proprietà di terzi e vano scala comune, da ultimo lato proprietà di terzi e cortile comune;
 - della cantina = a partire da nord: cortile comune, sub 16, corridoio comune, sub 18.

• **Valore libero a corpo** €. 290.000,00 (duecentonovantamila/00)
 valore occupato a corpo € 203.000,00 (duecentotremila/00)

Unità - B1 -

• Nell'edificio in Legnano, via Oberdan n. 7, *intera proprietà* di unità immobiliare costituita da box autorimessa singolo, singolo al piano terra; il tutto censito al N.C.E.U., come segue: foglio 41, part. 189, sub 10, p. T, Cat. C/6, Cl. 5, cons. 15 m², R.C. € 72,82; (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 2859 del 12/06/1992 - *allegato C2*)

- Coerenze: da un lato cortile comune, da altro lato box di cui al sub 11, da altro lato porticato comune, da altro lato box di cui al sub 9.

• **Valore libero a corpo** €. 14.000,00 (quattordicimila/00)
 valore occupato a corpo € 10.000,00 (diecimila/00)

Unità - B2 -

• Nell'edificio in Legnano, via Oberdan n. 7, *intera proprietà* di unità immobiliare costituita da box autorimessa singolo, singolo al piano terra; il tutto censito al N.C.E.U., come segue: foglio 41, part. 189, sub 10, p. T, Cat. C/6, Cl. 5, cons. 15 m², R.C. € 72,82; (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 2859 del 12/06/1992 - *allegato C2*)

- Coerenze: da un lato cortile comune, da altro lato box di cui al sub 11, da altro lato porticato comune, da altro lato box di cui al sub 9.

• **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, servizi, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

Questa relazione si compone di n. 16 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in tre copie di cui una rimane agli atti dell'Esperto, due (una in originale), oltre floppy disk, vengono depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data odierna.

Milano, 18 maggio 2010

In fede

Arch. Luigi Ambrosino

ALLEGATI:

- A1/A2 - localizzazione provinciale e comunale;
- B1/B2 - foto aeree del luogo;
- C1/C2/C3 - schede planimetriche catastali in scala 1:200;
- D - copia sentenza di separazione;
- D1a/D1b - estratti e quietanze spese condominiali;
- E1/E2/E3/E4/E5a-b - concessione edilizia e successive varianti;
- E6 - certificato abitabilità;
- F1/F2 - estratti PRG e NTA;
- G1/G2/G3/G4/G5/G6 - certificazioni impianti ed isolamento termico;
- N1/N2 - avvisi e comunicazioni;
- R - atto di provenienza;
- n° 42 stampe di pose fotografiche dei luoghi;
- floppy disk in formato Winword.