

10/30/11/11

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva

R.G.E. n.985/2010

G.E. Dott. GIUSEPPE BLUMETTI

Promossa da

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. (Creditore procedente)

Contro

AURORA MARGHERITA (Debitore esecutato)

Creditori intervenuti

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.

\*\*\*\*\*

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Giuseppe Blumetti, nominava in data 25.11.2011 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Arch. Barbara Pighi, con studio in Milano - via Grossich n.8/c, iscritta all'albo dei consulenti tecnici al n° 11011.

In data 29.11.2011 la sottoscritta Arch. Barbara Pighi riceveva dallo Studio Bissi Lascari, tramite mail, comunicazione dell'avvenuta nomina (allegato a).

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi compariva il 23.12.2011 davanti al giudice Dott. Giuseppe Blumetti del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3° Sezione Civile e dichiarava di accettare l'incarico, prestando giuramento di rito (allegato b).

Il giudice sottoponeva all'esperto 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 questo giudice in caso di impossibilità d'accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto 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 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).
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 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.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 22.01.2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

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.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**Provveda** almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare l'elaborato telematicamente e, solo qualora il deposito non sia

compiuto in tal modo, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Provveda in ogni caso a depositare la relazione scritta in Cancelleria e ad inviarne copia al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**Alleghi** all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**Avverta** il creditore procedente in caso di impossibilità d'accesso all'immobile.

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

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

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

Si assegna termine per il deposito della relazione 45 giorni prima dell'udienza del 22 marzo 2012.

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi espone la seguente:

#### **RELAZIONE TECNICA**

##### **Premesso che:**

In data 2 gennaio 2012, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi inviava comunicazione al creditore procedente e alla debitrice esecutata dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la debitrice esecutata ad acconsentire al sopralluogo degli immobili. La comunicazione è stata inviata con raccomandata A/R alla debitrice esecutata, Sig.ra Aurora Margherita, presso la sua residenza, e al creditore procedente, Banca Popolare di Bergamo S.p.A., presso lo Studio Legale Bissi Lascari (allegato c).

#### **PROVEDA L'ESPERTO:**

##### **1° quesito:**

*Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità d'accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.*

risposta al 1° quesito

In data 4 gennaio 2012 la comunicazione inviata con raccomandata A/R alla debitrice esecutata, Sig.ra Aurora Margherita, veniva restituita al mittente per destinatario sconosciuto (allegato c).

In data 18 gennaio 2012 la sottoscritta arch. Barbara Pighi depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano, lettera per informare il Giudice Dott. Giuseppe Blumetti, dell'impossibilità d'accesso agli immobili (allegato d).

In data 20 gennaio 2012 il Giudice Dott. Giuseppe Blumetti fissava udienza per il giorno 16 febbraio 2012, al fine di provvedere alla sostituzione della debitrice come custode degli immobili oggetto dell'esecuzione (allegato e).

In data 2 febbraio 2012 la sottoscritta depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano, istanza di proroga per il deposito della relazione peritale (allegato f).

In data 8 febbraio 2012 la ricevuta di ritorno della raccomandata AR inviata al creditore procedente, Banca Popolare di Bergamo S.p.A., veniva restituita al mittente (allegato c).

In data 3 febbraio 2012 il giudice Dott. Blumetti concedeva la proroga richiesta per il deposito della relazione peritale (allegato g).

In data 16 febbraio 2012 il giudice Dott. Blumetti sostituiva la debitrice esecutata Sig.ra Aurora Margherita come custode dei beni pignorati nominando al suo posto la Sivag (allegato h).

In data 22 febbraio 2012 veniva fissato il sopralluogo degli immobili per il giorno 8 marzo 2012 alle ore 10.30 con la Sivag nuovo custode dei beni.

Al sopralluogo delle unità immobiliari site in via Pace snc a Rescaldina, erano presenti, il Geom. Silvia Montinaro (mia collaboratrice), il Sig. Maurizio Lo Parco della Sivag (custode giudiziario), il Sig. Castelluccio Giacomo (marito della debitrice esecutata).

2° quesito:

*Ad 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 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.

risposta al 2° quesito

**2.1. Identificazione dei beni**

Trattasi di:

- fabbricato ad uso abitazione composto da piano interrato, terreno e primo;
- area pertinenziale annessa al fabbricato;
- autorimessa al piano interrato.

INDICAZIONI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

Unità immobiliare al sub.701 (fabbricato ad uso abitazione)

COMUNE DI RESCALDINA (Codice: H240)  
FOGLIO..... 12  
MAPPALE..... 596  
SUBALTERNO..... 701  
ZONA CENSUARIA..... -  
UBICAZIONE..... via Pace snc  
PIANO..... S1-T-1  
CONSISTENZA..... 9,5 vani  
CATEGORIA..... A/7  
CLASSE..... 5  
RENDITA CATASTALE..... Euro 1.079,39

Unità immobiliare al sub.702 (autorimessa al piano interrato)

COMUNE DI RESCALDINA (Codice: H240)  
FOGLIO..... 12  
MAPPALE..... 596  
SUBALTERNO..... 702  
ZONA CENSUARIA..... -  
UBICAZIONE..... via Pace snc  
PIANO..... S1  
CONSISTENZA..... 50 mq  
CATEGORIA..... C/6  
CLASSE..... 3  
RENDITA CATASTALE..... Euro 77,47

Il tutto come risulta dall'identificazione dei beni (estratto di mappa, visure catastali e planimetrie) (allegato i).

L'area pertinenziale annessa al fabbricato è censita al Catasto Terreni come segue:

Unità immobiliare al mapp.596 (terreno ente urbano)

COMUNE DI RESCALDINA (Codice: H240)  
FOGLIO..... 12

MAPPALE..... 596  
SUBALTERNO..... -  
CONSISTENZA..... 02 are 35 centiare  
CATEGORIA/CLASSE..... ENTE URBANO  
REDDITO DOMINICALE..... -  
REDDITO AGRARIO..... -  
Il tutto come risulta dall'identificazione del bene (estratto di mappa e visura catastale) (allegato i).

## **2.2. Coerenze e confini**

### Unità immobiliare al sub.701 (fabbricato ad uso abitazione)

A NORD-EST: mapp.596,

A SUD-EST: giardino comune altra unità immobiliare stessa ditta,  
rampa carraia comune altra unità immobiliare stessa ditta,

A SUD-OVEST: rampa carraia comune altra unità immobiliare stessa ditta, mapp.133 e mapp.131,

A NORD-OVEST: mapp.561 e mapp.562.

### Unità immobiliare al sub.702 (autorimessa al piano interrato)

A NORD-EST: mapp.595,

A SUD-EST: altra unità immobiliare stessa ditta,

A SUD-OVEST: mapp.131,

A NORD-OVEST: mapp.561 e mapp.562.

### Unità immobiliare al mapp.596 (terreno ente urbano)

A NORD-EST: mapp.595,

A SUD-EST: via Pace

A SUD-OVEST: mapp. 131 e mapp.133,

A NORD-OVEST: mapp.561 e mapp.562.

## **2.3. Estremi atto di pignoramento**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

**2.3.1. Pignoramento immobili**, trascritto il **24/03/2010** ai n.ri **22229** reg. part. e **36634** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo, C.F.: 03034840169 contro AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.701, cat. A/7, consistenza 9,5 vani, piano T-1-S1;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.702, cat. C/6, consistenza 50 mq, piano S1;**

*1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al Catasto Terreni, foglio 12, mapp.596, cat. terreno, consistenza 2 are e 35 centiare.*

#### **2.4. Estremi atto di provenienza**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

**2.4.1. Atto di compravendita**, trascritto il **06/08/1999** ai n.ri **57441** reg.part. e **84181** reg. gen., a favore di AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, in regime di separazione dei beni, contro LAURIA MICHELE, nato a Palagonia (CT), il 15.09.1943, C.F.: LRAMHL43P15G253K, in regime di separazione dei beni, e gravante sulla seguente unità immobiliare:

*1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, in fregio alla via Pace, identificato al N.C.E.U., foglio 12, mapp.596, cat. EU, consistenza 230 mq, piano T.*

#### **3° quesito:**

*A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.*

#### **risposta al 3° quesito**

##### **3.1. Individuazione urbanistico - territoriale**

Rescaldina con 14.103 abitanti (dati Istat al 31.12.2010) dislocati su una superficie di 8 kmq, e sito nella provincia di Milano al confine con quella di Varese, è il comune più a nord dell'Alto Milanese. Il territorio di Rescaldina è urbanizzato per più del 60%; le aree non urbanizzate sono costituite da terreni agricoli e boschi, disposti a corona attorno all'area comunale. Le aree di maggiore urbanizzazione sono quelle sul perimetro nord-orientale del comune; sui lati meridionali ed occidentali si tratta unicamente di porzioni marginali, residui scampati all'urbanizzazione. La storia di Rescaldina può essere analizzata attraverso i processi di trasformazione territoriale di lungo periodo. Gli elementi che caratterizzano il tessuto urbano di questo territorio sono:

- i nuclei di antica formazione, gli elementi di connessione lungo i più consolidati assi vari;
- i quartieri moderni di primo insediamento e di derivazione operaia;
- quelli successivi con caratteristiche "borghesi";
- le aree industriali di prima localizzazione, alcune di queste dismesse;



- le nuove zone produttive;
- il polo commerciale.

I nuclei di più antica formazione sono dunque Rescaldina, Ravello, e Rescalda. Oltre a questi nuclei strutturatisi con il tempo in organici tessuti urbani, vi sono un insieme di luoghi, di "cascine" che erano aggregazioni sparse nel territorio rurale e che sono state nel tempo inglobate e più o meno fagocitate dall'espansione del tessuto urbano: Cascina Pagana, Cascina Prandona, Cascina Baita, Cascina San Giuseppe ed altre. La trama viaria più consolidata, che ricalca quella rilevabile nelle mappe storiche, collega tra di loro queste diverse realtà; lungo queste strade è possibile individuare residui rurali (fienili e cortili) riciclati come annessi produttivi o residenziali, assorbiti in aggregazioni più complesse.

#### INFRASTRUTTURE:

Mezzi interurbani: è servito da:

- MOVIBUS linee automobilistiche Z112 (Saronno-Uboldo-Rescaldina-Lignano)
- GTM linee automobilistiche H601 (Tradate-Lignano-Busto Arsizio).

Accesso ferroviario: la stazione è servita dai treni regionali in servizio sulla tratta Milano-Saronno-Novara, e da alcune corse del "Malpensa Express.

Accesso aeroportuale: l'aeroporto più vicino è quello di Malpensa che dista circa 25 km.

Infrastrutture di collegamento: Rescaldina è caratterizzata dalla presenza dell'autostrada A8 Milano-Varese, con gli svincoli di Castellanza e Lignano, e dalla Strada Statale 527 Bustese-Saronnese, che collega i comuni della zona di Saronno e Monza con quelli di Busto Arsizio.

### **3.2. Descrizione del bene - esterno**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento fanno parte di una villetta unifamiliare a due piani f.t. oltre piano cantinato, la cui costruzione risale alla fine degli anni 90.

L'ingresso alla villetta, posto su via Pace snc, avviene attraverso un cancello in ferro ad elementi verticali posto sulla destra della recinzione costituita da un muretto in mattoni faccia a vista di h. 70 cm. da terra e elementi verticali in ferro di colore grigio fino ad un'altezza di h. 170 cm. Sul lato sinistro della recinzione arretrato rispetto al filo strada c'è l'ingresso carraio a cui si accede attraverso un cancello in ferro ad elementi verticali. La rampa d'accesso al box e i percorsi circostanti la villetta sono realizzati in ciottoli di pietra.

Tutte le facciate presentano una finitura in mattoni faccia a vista completata da uno zoccolo da terra h. 1.00 m. circa in pietra serizza; l'accesso al piano rialzato avviene a mezzo di 5 gradini e pianerottoli posti sul fronte sud-est.

Dal giardino privato sul lato sinistro del fabbricato si accede tramite 5 gradini ad una balconata posta alla quota del piano rialzato.

Le finestre, le porte finestre e l'ingresso sono dotati di davanzali, soglie e copertine in pietra. I gradini di accesso al piano rialzato e il balcone al piano primo hanno parapetti in ferro ad elementi verticali grigi. I serramenti sono in legno scuro completati da persiane anch'esse in legno.

La copertura è a doppia falda in tegole.

Sul fronte nord-ovest della villetta è presente un terrazzo pavimentato in battuto di cemento.

L'edificio si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato j).

### **3.3. Descrizione del bene - interno**

#### **3.3.1. Unità immobiliare al sub.701**

L'unità immobiliare è divisa su tre livelli ed è composta da:

- piano interrato: taverna, lavanderia con accesso al box, ripostiglio, bagno e disimpegno;
- piano rialzato: ingresso, soggiorno, cucina e bagno;
- piano primo: tre camere, disimpegno e bagno.

Il portoncino d'accesso all'immobile è di tipo blindato in legno naturale.

Al piano interrato si accede dal piano rialzato a mezzo di una scala con pedate e alzate rivestite in granito grès bianco con zoccolino h.10 cm circa dello stesso materiale. Tutto il piano ha pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato di colore marrone chiaro di dimensioni 33x33 cm e relativa zoccolatura h.10 cm., mentre le pareti sono intonacate e verniciate di colore bianco come il soffitto ad eccezione dell'angolo cottura, delle pareti ovest e sud della taverna e di quelle del bagno. L'angolo cottura ha un rivestimento fino ad h. 180 cm in piastrelle di ceramica beige di dimensioni 20x20 cm. Le pareti non intonacate della taverna sono rivestite in pietra. Il bagno presenta fino ad h. 220 cm. un rivestimento in piastrelle di grès porcellanato di due colori.

Il piano rialzato presenta nell'ingresso, nel disimpegno e nel ripostiglio una pavimentazione in piastrelle di granito grès di colore bianco di dimensioni 40x40 cm. con zoccolino h.10 cm circa di ugual materiale; in soggiorno e in cucina la pavimentazione è

in grès porcellanato a inserti decorativi di colore marrone chiaro di dimensioni 30x30 cm. Le pareti di tutto il piano sono intonacate a civile e verniciate di colore bianco come il soffitto ad eccezione di una parte della cucina che presenta un rivestimento fino ad h. 160 in piastrelle di grès porcellanato con decori.

Il bagno ha pavimento e rivestimento, h. 190 cm., in piastrelle di grès porcellanato di dimensioni 10x10 cm. di due colori con decori.

Al primo piano si accede a mezzo di una scala con pedate e alzate rivestite in granito grès bianco con zoccolino h.10 cm circa dello stesso materiale.

Le tre camere hanno pavimento in parquet completato da zoccolino in legno, mentre il corridoio ha pavimentazione in granito grès bianco di dimensioni 40x40 cm. con zoccolino h.10 cm. dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate e verniciate di diversi colori con travi del tetto a vista.

Il bagno ha pavimento e rivestimento, h. 200 cm., in piastrelle di grès porcellanato di dimensioni 10x10 cm. di due colori con decori.

Le porte interne sono al piano interrato e al primo piano in legno tamburato color noce, mentre quelle del piano terra sono in legno con vetri decorati.

Il balcone del piano rialzato è in battuto di cemento con copertine in pietra serizza, mentre quello del piano primo ha pavimento in klinker color mattone di dimensioni 20x10 cm.

**Altezza interna** netta dei locali:

- piano interrato h. 2,40 metri
- piano rialzato h. 2,70 metri
- piano primo da un minimo di h. 2,52 metri ad un massimo di h.4,00 metri circa.

**Infissi interni ed esterni** in ottimo stato di manutenzione.

**Riscaldamento e acqua calda sanitaria** di tipo autonomo con pannelli radianti a pavimento di cui non è stata fornita certificazione.

**Impianto di condizionamento** a split ai piani rialzato e primo.

**Impianto gas** ad uso domestico presente.

**Impianto elettrico:** la proprietà non ha fornito alcuna certificazione. .

Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato k).

**3.3.2. Box al piano interrato (sub.702)**

Il box presenta un portone automatico sezionale in legno, pavimentazione in piastrelle di klinker color rosso mattone e pareti in intonaco grezzo. Sul lato nord-est dell'autorimessa si accede al vano cantina con pavimento e pareti con finiture uguali all'autorimessa.

**Altezza interna** netta 2,30 m.

**Impianto elettrico:** non è stata fornita alcuna certificazione in merito.

Nel complesso il box si presentano in ottimo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato k).

#### **4° quesito:**

*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.*

#### **risposta al 4° quesito**

##### **Stato di possesso**

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano occupati dalla debitrice esecutata Sig.ra Aurora Margherita e dalla sua famiglia.

#### **5° quesito:**

*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:*

- 5.1. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- 5.2. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- 5.3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- 5.4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

#### **risposta al 5° quesito**

##### **Formalità**

Per quanto riguarda i punti 5.1 e 5.2 è stato verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 e presso il Comune di Rescaldina che non esistono formalità di natura giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, diritti di prelazione che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per quanto al punto 5.3 è stato richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rescaldina, il certificato cumulativo della debitrice; da tale documento è emerso che la Sig.ra Aurora Margherita è coniugata. Dall'estratto di matrimonio richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lauria si evince che la debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni e che in data 28.05.2008 ha stipulato una convenzione matrimoniale per la costituzione di un fondo patrimoniale (allegato 1).

Per quanto al punto 5.4 gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario (anni 2011 - 2012 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), si fa presente che gli immobili fanno parte di una villetta monofamiliare priva di amministratore in quanto le unità abitative presenti nell'edificio sono meno di quattro e quindi, come prescritto dall'art. 1129 del c.c., non è prevista la nomina di un amministratore.

#### 6° quesito:

*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.*

#### risposta al 6° quesito

##### **6. Formalità**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in ordine di data:

**6.1. Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il **28/12/2004** ai n.ri **45184** reg.part. e **189660** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., con sede in Bergamo, elettivamente domiciliata a Milano in via Manzoni n.7, C.F.: 03034840169 contro AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, debitori non datori di ipoteca LA CASTELLI DI CASTELLUCCIO GIACOMO E C. S.A.S., sede a

Rescaldina (MI), C.F.: 13480690158, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace, identificato al N.C.E.U., foglio 12, mapp.596, cat. C-fabbricato in corso di costruzione;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, identificato al Catasto Terreni, foglio 12, mapp.596, cat. EU, consistenza 2 are 30 centiare.**

**6.2. Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il **14/02/2008** ai n.ri **4554** reg.part. e **19653** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Bergamo, elettivamente domiciliata a Bergamo in piazza Vittorio Veneto n.8, C.F.: 03034840169 AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, debitori non datori di ipoteca IMINVEST S.R.L., sede a Gallarate (VA), C.F.: 02253460022, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.701, cat. A/7, consistenza 9,5 vani, piano T.**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.702, cat. C/6, consistenza 50 mq, piano S1.**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al Catasto Terreni, foglio 12, mapp.596, cat. T-terreno, consistenza 2 are e 35 centiare.**

**6.3. Atto tra vivi**, derivante da costituzione di fondo patrimoniale, trascritto il **23/05/2008** ai n.ri **37249** reg. part. e **66966** reg. gen., a favore di CASTELLUCCIO GIACOMO, nato a Lauria (PZ), il 27.05.1960, C.F.: CSTGCM60E27E483B, in regime di separazione dei beni e AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, in regime di separazione dei beni, e contro AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, in regime di separazione dei beni, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.701, cat. A/7, consistenza 9,5 vani, piano S1.**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.702, cat. C/6, consistenza 50 mq, piano S1.**

**1/1 di intera proprietà** di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al Catasto Terreni, foglio 12, mapp.596, cat. terreno, consistenza 2 are e 35 centiare, piano T.

- 6.4. Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il **26/01/2010** ai n.ri **1719** reg.part. e **7381** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano, elettivamente domiciliata a Milano in Corso Magenta n.42 presso Studio La Scala, C.F.: 03910420961 contro AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà** di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace, identificato al Catasto Terreni, foglio 12, mapp.596, cat. terreno;

**1/1 di intera proprietà** di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.701, cat. A/7, consistenza 9,5 vani, piano T;

**1/1 di intera proprietà** di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.702, cat. C/6, consistenza 50 mq, piano S.

- 6.5. Pignoramento immobili**, trascritto il **24/03/2010** ai n.ri **22229** reg. part. e **36634** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo, C.F.: 03034840169 contro AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà** di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.701, cat. A/7, consistenza 9,5 vani, piano T-1-S1;

**1/1 di intera proprietà** di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.702, cat. C/6, consistenza 50 mq, piano S1;

**1/1 di intera proprietà** di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al Catasto Terreni, foglio 12, mapp.596, cat. T, consistenza 2 are e 35 centiare.

- 6.6.** Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dalla data del pignoramento ad oggi ed è risultata la seguente formalità (allegato m):

**6.6.1 Domanda giudiziale**, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il **11/01/2011** ai n.ri **872** reg.part. e **1575** reg. gen., a favore di BANCA

POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 03910420961 contro CASTELLUCCIO GIACOMO, nato a Lauria (PZ), il 27.05.1960, C.F.: CSTGCM60E27E483B e AURORA MARGHERITA, nata a Lauria (PZ), il 01.01.1963, C.F.: RRAMGH63A41E483H, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.701, cat. A/7, consistenza 9,5 vani, piano T-1-S1;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al N.C.E.U. foglio 12, mapp.596, sub.702, cat. C/6, consistenza 50 mq, piano S1;**

**1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Rescaldina, via Pace SNC, identificato al Catasto Terreni, foglio 12, mapp.596, cat. T (allegato n).**

**6.7.** Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario (arretrati fino al 31.12.2010), si fa presente che gli immobili fanno parte di una villetta monofamiliare priva di amministratore in quanto le unità abitative presenti nell'edificio sono meno di quattro e quindi, come prescritto dall'art. 1129 del c.c., non è prevista la nomina di un amministratore.

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 6.550,00 circa;
- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 1.000,00 (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di **€ 7.550,00.**

#### **7° quesito:**

A verificare la regolarità edilizia ed 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 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di



costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

risposta al 7° quesito

**7.1. Regolarità edilizia**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rescaldina si producono i seguenti documenti:

- domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori edili del 23 ottobre 1997 (allegato n);
- concessione edilizia n.301/97 del 25 maggio 1998 (allegato o);
- comunicazione di inizio lavori del 2 ottobre 1998 (allegato p);
- voltura di concessione edilizia del 5 luglio 2000 (allegato q);
- proroga di concessione edilizia del 21 giugno 2001 (allegato r);
- rifiuto di concessione di proroga di concessione edilizia del 21.08.2002 (allegato s);
- istanza per il rilascio del permesso di costruire del 1 agosto 2003 (allegato t);
- permesso di costruire n.93/2006 del 7 novembre 2003 (allegato u);
- comunicazione di inizio lavori del 25 marzo 2004 (allegato v);
- istanza per il rilascio del permesso di costruire per variante al permesso di costruire n.96/2003 del 1 febbraio 2005 (allegato w);
- permesso di costruire n.93/2006-1 VARIANTE del 10 giugno 2005 (allegato x).

Si fa presente che ad oggi non è stata presentata alcuna comunicazione di fine lavori e contestuale richiesta di agibilità relativamente al permesso di costruire n.93/2006-1 VARIANTE. Secondo il regolamento edilizio del Comune di Rescaldina la mancata comunicazione di ultimazione lavori e richiesta di agibilità non comporta la nullità della pratica; infatti al momento della richiesta di agibilità che potrà essere presentata in qualsiasi momento si dichiarerà che è stata omessa la comunicazione di fine lavori e che le opere in progetto sono terminate entro 3 anni dal permesso di costruire. La richiesta di agibilità ha un costo di € 25,82 oltre ad oneri del professionista incaricato valutati in circa € 900,00.

Per quanto al sub. 701 (fabbricato ad uso abitazione) si segnala che il locale al piano interrato attualmente adibito a taverna dovrà essere riportato alla sua destinazione licenziata di ripostiglio, in caso di vendita, in quanto l'altezza del locale di m. 2,40 non permette l'abitabilità del medesimo. Anche la camera

posta al piano primo dovrà essere riportata alla sua destinazione licenziata di ripostiglio non avendo la stessa superficie come da regolamento edilizio (allegato z).

Per quanto al sub.702 (box) si segnala che il locale retrostante il box adibito a cantina è stato realizzato abusivamente pertanto bisognerà procedere alla regolarizzazione edilizia (sanatoria) (allegato z). Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere il sub.702 conforme allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in € 2.500,00.

### **7.2. Regolarità urbanistica**

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Rescaldina, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che secondo il P.R.G. vigente, gli immobili si trovano in "zona di completamento B4" (allegato aa).

### **7.3. Regolarità catastale**

La scheda catastale del sub.701 è conforme a quanto licenziato con il permesso di costruire n.93/2006-1 VARIANTE (allegato i). Per quanto al sub. 702 dopo la sanatoria edilizia si dovrà provvedere ad aggiornare la banca dati catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 350,00 (variabili a discrezione del professionista).

## **8° quesito:**

*A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

8.1. *della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009;*

8.2. *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

### **risposta al 8° quesito**

#### **8.1. Certificazione energetica**

Non è stata fornita dalla proprietà alcuna certificazione energetica.

Si precisa che con l'entrata in vigore della legge 133 del 06 agosto 2008 scompare l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica all'atto di compravendita di interi immobili o di singole unità immobiliari, e l'obbligo, nel caso delle locazioni, di

consegnare o mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica. Questi obblighi erano previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 6 del Dlgs 192/2005, che l'emendamento del Governo abroga insieme con i commi 8 e 9 dell'articolo 15 dello stesso Dlgs 192/2005, concernenti le relative sanzioni. Dall'entrata in vigore della nuova legge viene meno l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica agli atti di compravendita, ma non l'obbligo di redigerlo, previsto dall'art. 6 del Dlgs 192/2005.

Tuttavia è stata approvata nella seduta della Giunta Regionale della Regione Lombardia tenutasi il 22 dicembre 2008, la Deliberazione VIII/008745, contenente "Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici". Tale Deliberazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il 15 gennaio 2009.

Tra le novità introdotte vi è la reintroduzione (con scansioni temporali precise) dell'obbligo di allegazione della certificazione in caso di trasferimenti a titolo oneroso dal 1 luglio 2009 o in caso di contratti di locazione di edifici o singole unità immobiliari dal 1 luglio 2010.

L'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1 gennaio 2008 (allegato aa).

Pertanto in caso di vendita di immobile si dovrà procedere alla redazione della Certificazione Energetica relativa all'immobile pignorato.

Oneri di professionista abilitato alla stesura della Certificazione Energetica € 600,00.

### **8.2. Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici**

L'immobile pignorato è una villetta monofamiliare non dotata di impianti comuni.

#### **9° quesito:**

*Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

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

#### **risposta al 9° quesito**

##### **9.1. Premessa**

La superficie commerciale di una villa o villetta si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre ville/villette e al 50% nel caso contrario, tenendo conto anche dei bow-windows chiusi dei quali si segue la sporgenza. I balconi sporgenti dal filo esterno del fabbricato vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3. I terrazzi/verande posti a livello della zona giorno e al servizio della stessa vengono aggiunti e calcolati nella misura del 30% se non superano la superficie stessa della zona asservita e del 25% in tutti gli altri casi, per quelli posti a livello di altre zone della villa/villetta e al servizio esclusivo delle stesse vengono aggiunti e calcolati nella misura del 18% se non superano la superficie stessa della zona asservita e del 13% in tutti gli altri casi, per quelli posti su livello diverso di quello abitativo della villa/villetta vengono aggiunti e calcolati nella misura del 10% se non superano la superficie stessa della zona asservita e del 5% in tutti gli altri casi. Il giardino o comunque tutte le parti esterne al fabbricato e già non considerate vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale della villa/villetta stessa nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie del fabbricato e del 10% in tutti gli altri casi. I sottotetti praticabili o le parti praticabili in piano seminterrato (taverne, lavanderie, locali hobby o similari) vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura del 50%. I vani cantina e solaio vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura del 50%. I boxes per auto al piano terra o interrato vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale del fabbricato nella misura del 50%.

## **9.2. Consistenza dei beni**

Unità immobiliare al sub.701 (fabbricato ad uso abitazione)+Unità immobiliare al mapp.596 (terreno annesso)

<b>Destinazione</b>	<b>mq</b>	<b>%</b>	<b>tot</b>
Villetta piani rialzato e primo	148,00	100%	148,00
Balconi piano rialzato	15,00	50%	7,50
Terrazzo piano rialzato	62,00	30%	18,60
Balcone piano primo	15,00	50%	7,50
Villetta piano interrato	73,00	50%	36,50
Giardino	24,00	15%	3,60
Rampa carraia comune (50% di mq. 60)	30,00	15%	4,50
<b>TOTALE</b>			<b>226,20</b>

Totale superficie..... mq. 226,20

Il tutto come risulta dalla planimetria di rilievo eseguito (allegato z).

Unita immobiliare sub.702 (Box autorimessa al piano interrato)

Destinazione	mq	%	tot
Box	50,00	100%	50,00
Cantina	11,00	20%	2,20
Rampa carraia comune (50% di mq. 6)	30,00	15%	4,50
<b>TOTALE</b>			<b>56,70</b>

Totale superficie..... mq. 56,70

Il tutto come risulta dalla planimetria di rilievo eseguito (allegato z).

### **9.3. Valutazione immobili in Rescaldina**

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano 1° semestre 2011 (per ville e villini 1.550/1.800 euro/mq e per i boxes 760/1.200 euro/mq), la sottoscritta,

stima che:

- a. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare sub.701 (appartamento e cantina) e unità immobiliare al mapp.596 (area urbana annessa) al metro quadro, sia di Euro 1.800,00

**PERTANTO:**

<b>a</b>	<b>Valore totale dell'unità immobiliare sub.701 e mapp.596</b>	
	superficie commerciale 226,20 x € 1.800,00 /mq =	€ 407.160,00
a.1	<b>Valore libero</b>	<b>€ 407.160,00</b>
a.2	<b>Valore occupato (-30% di a.1)</b>	<b>€ 285.012,00</b>

- b. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare sub.702 (box autorimessa) al metro quadro, sia di Euro 1.200,00

**PERTANTO:**

<b>b</b>	<b>Valore totale dell'unità immobiliare sub.702</b>	
	superficie commerciale 56,70 x € 1.200,00 /mq =	€ 68.040,00
b.1	<b>Valore libero</b>	<b>€ 68.040,00</b>
b.2	<b>Valore occupato (-30% di a.1)</b>	<b>€ 47.628,00</b>

\*\*\*\*\*

La sottoscritta arch. Barbara Pighi dichiara di aver provveduto a depositare in cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico della presente relazione.

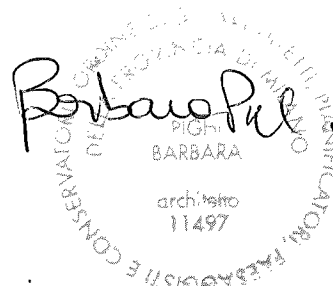
Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 9 marzo 2012

Il C.T.U.

Arch. Barbara Pighi

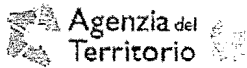


Si allegano in calce alla seguente perizia:

- a) nomina C.T.U.;
- b) giuramento C.T.U.;
- c) comunicazione dell'incarico ricevuto e data e luogo di inizio delle operazioni peritali. Copia degli avvisi di invio e ricevimento delle raccomandate;
- d) istanza di impossibilità d'accesso agli immobili;
- e) risposta del Giudice all'istanza di impossibilità d'accesso agli immobili;
- f) istanza di proroga per il deposito della relazione peritale;
- g) risposta del Giudice all'istanza di proroga per il deposito della relazione peritale;
- h) nomina del custode giudiziario;
- i) identificazione catastale dei beni;
- j) fotografie esterno;
- k) fotografie interno;
- l) certificato contestuale ed estratto di matrimonio;
- m) ispezione ipotecaria;
- n) nota di trascrizione della domanda giudiziale del 11/01/2011;
- o) domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori edili del 23 ottobre 1997;
- p) concessione edilizia n.301/97 del 25 maggio 1998;
- q) comunicazione di inizio lavori del 2 ottobre 1998;
- r) voltura di concessione edilizia del 5 luglio 2000;
- s) proroga di concessione edilizia del 21 giugno 2001;

- t) rifiuto di concessione di proroga di concessione edilizia del 21.08.2002;
- u) istanza per il rilascio del permesso di costruire del 1 agosto 2003;
- v) permesso di costruire n.93/2006 del 7 novembre 2003;
- w) comunicazione di inizio lavori del 25 marzo 2004;
- x) istanza per il rilascio del permesso di costruire per variante al permesso di costruire n.96/2003 del 1 febbraio 2005;
- y) permesso di costruire n.93/2006-1 VARIANTE del 10 giugno 2005;
- z) rilievo immobile;
- aa) stralcio e legenda P.R.G. vigente;
- bb) deliberazione N.VIII/008745 - Certificazione energetica;
- cc) elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- dd) attestazione di avvenuto invio copia perizia al creditore precedente, al creditore intervenuto e alla debitrice esecutata.

Data: 01/12/2011 - n. MI1317669 - Richiedente MONTINARO  
 Dichiarazione protocollo n. MI0126441 del 03/03/2006  
 Pianimetria di u.s.u. in Comune di Rescaldina  
 civ. SNC  
 Compilata da:  
 Stefani Paolo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Varese  
 M. 2481  
 Identificativi Catastrali:  
 Sezione: 12  
 Foglio: 12  
 Particella: 596  
 Subalterno: 701  
 V.la Pace  
 Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Milano  
 Scheda n. 1 Scala 1:200  
 PIANO TERRA  
 PIANO INTERRATO  
 PIANO PRIMO  
 Direzione Provinciale in atti  
 Data: 01/12/2011 - n. MI1317669 - Richiedente MONTINARO  
 Foglio: 12 Particella: 596 - Subalterno 701  
 Catasto dei Fabbricati - Sezione di RESC. ALDINA (H240) - Comune di RESC. ALDINA (H240) - Foglio: 12 Particella: 596 - Subalterno 701  
 V.la Pace SNC piano: S1-T-1;



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2011

Data: 01/12/2011 - Ora: 10.51.36

Fine

Visura n.: MI1317671 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di RESC. ALDINA ( Codice: H240)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di MILANO</b>										
		<b>Foglio: 12 Particella: 596 Sub.: 701</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	12	596	701	Cens.	Zona	A/7	5	9,5 vani		Euro 1.079,39	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2007 n. 17909 - 1/2007 in atti dal 03/03/2007 (protocollo n. MI0171213) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>In indirizzo</b>		VIA PACE SNC piano: S1-T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI	
1	AURORA Margherita nata a LAURIA il 01/01/1963					RRAMGH63A41E483H*					(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO    Richiedente: MONTINARO



**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2011

Data: 01/12/2011 - Ora: 10.52.36

Fine

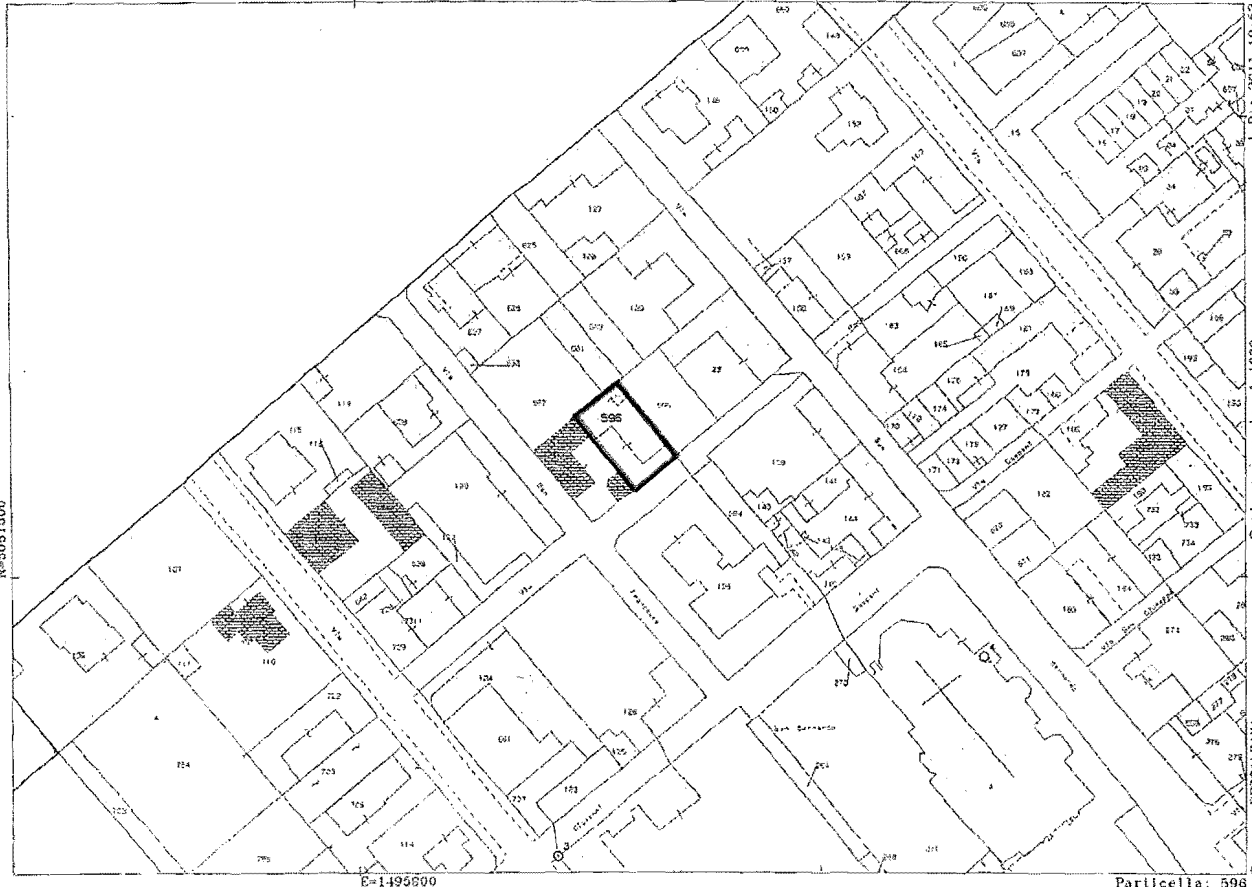
Visura n.: MI1317690 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di RESCALDINA ( Codice: H240)								
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di MILANO								
		Foglio: 12 Particella: 596								
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classo	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz.	Reddito	
1	12	596			ENTE URBANO	02 35		Dominicale	Agrario	Tipo mappate del 08/02/2006 n. 71620 .1/2006 in atti dal 08/02/2006 (protocollo n. MI0072620)
Notifica		Annotazioni		Partita		1				

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO Richiedente: MONTINARO

Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

Per Visura



Comune: RESCALDINA  
 Foglio: 12  
 Richiedente: MONTINARO  
 Dimensione cartaceo: 207.000 x 188.000 metri  
 Scala originale: 1:1000  
 I-Dic-2011 10.52  
 Prot. n. MI1317690/2011

E-1495600

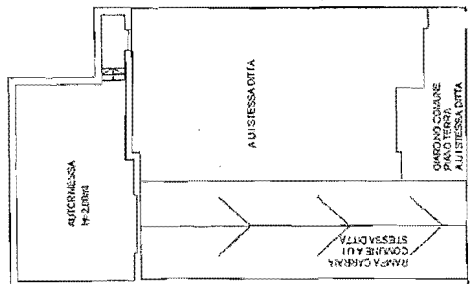
Particella: 596

Data: 01/12/2011 - n. MI1317677 - Richiedente MONTINARO

Dichiarazione protocollo n. MI0136141 del 03/03/2006  
 Pianestrada di s.s.u. in Comune di Rescaldina  
 Via Pace  
 div. SNC  
 Compilata da:  
 Stefanazzi Paolo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Varese  
 N. 3181

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Milano

Scheda n. 1 Scala 1:200

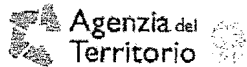


PIANO INTERRATO



Il piano Planimetrie2 in atti  
 Data: 01/12/2011 - n. MI1317677 - Richiedente MONTINARO  
 Foglio: 12 - Particella: 596 - Subaloteno: 702

Catasto del Territorio - Spazio di riferimento: S11  
 VIA PACE SNC piano: S11



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2011

Data: 01/12/2011 - Ora: 10.52.02

Fine

Visura n.: MI1317680 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di RESCALDINA ( Codice: H240) Provincia di MILANO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 12 Particella: 596 Sub.: 702

**Unità Immobiliare**

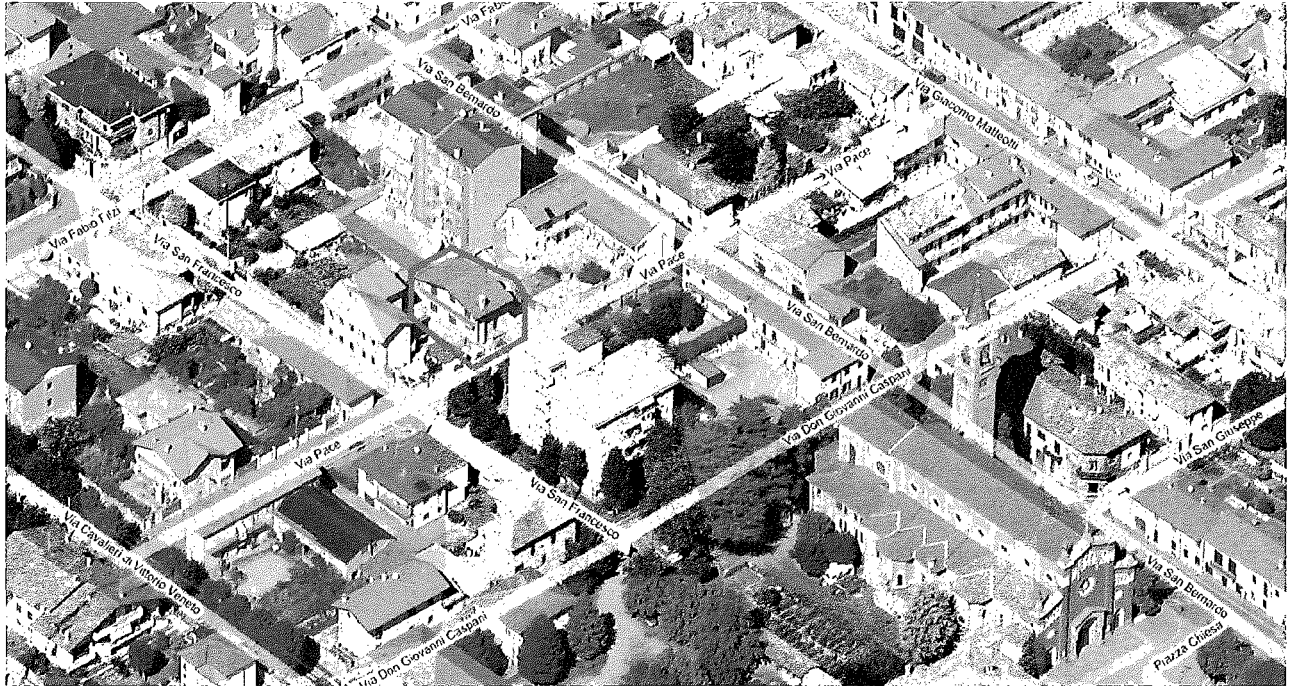
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	12	596	702			C/6	3	50 m <sup>2</sup>	Euro 77,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2007 n. 17909 /1/2007 in atti dal 03/03/2007 (protocollo n. MI0171213) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo: VIA PACE SNC piano: S11  
 Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AURORA Margherita nata a LAURIA il 01/01/1963	RRAMGH63A41E483H*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO Richiedente: MONTINARO



*Foto assonometrica*



*Foto 1. Prospetto su via Pace*



*Foto 2. Prospetto su terrazzo*

j) Fotografie esterno

Unità immobiliare al sub. 701



Foto 1. Porta d'accesso all'immobile



Foto 2. Ingresso

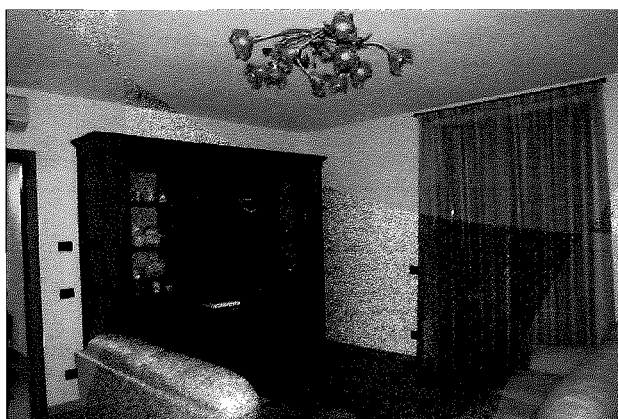


Foto 3. Soggiorno



Foto 4. Cucina



Foto 5. Soggiorno

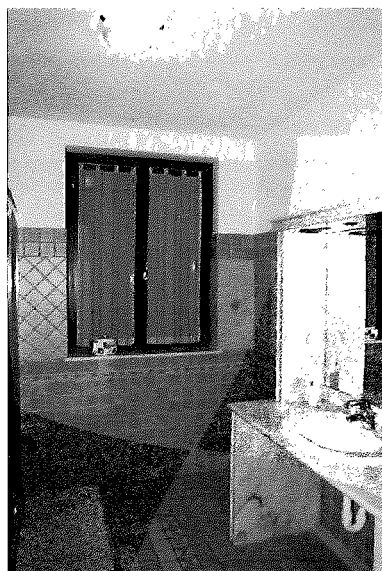
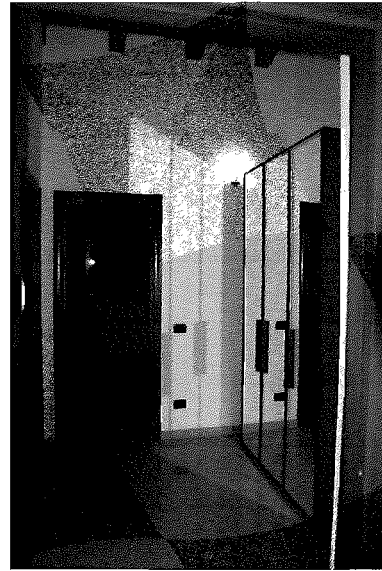


Foto 6. Bagno al piano rialzato

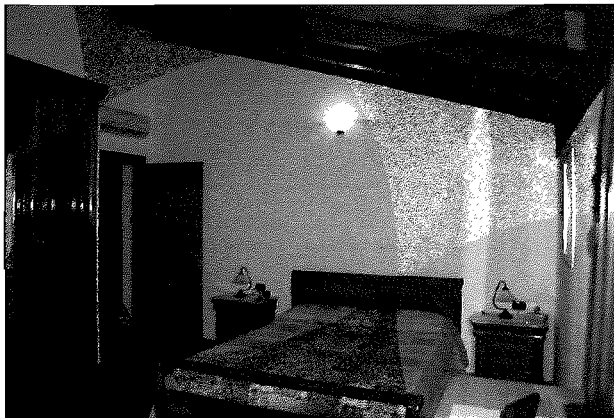
**k) Fotografie interno**



*Foto 7.* Rampa d'accesso al piano primo



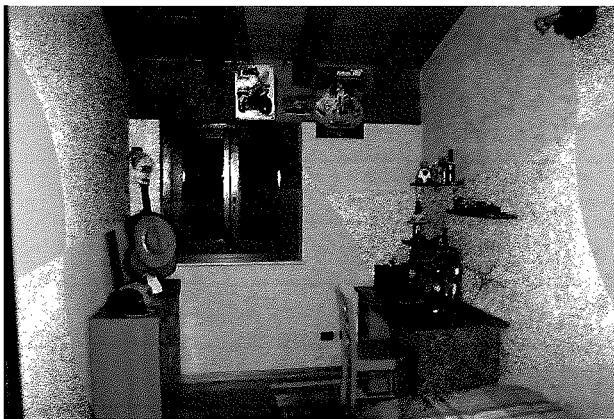
*Foto 8.* Disimpegno



*Foto 9.* Camera



*Foto 10.* Camera



*Foto 11.* Camera



*Foto 12.* Bagno al piano primo

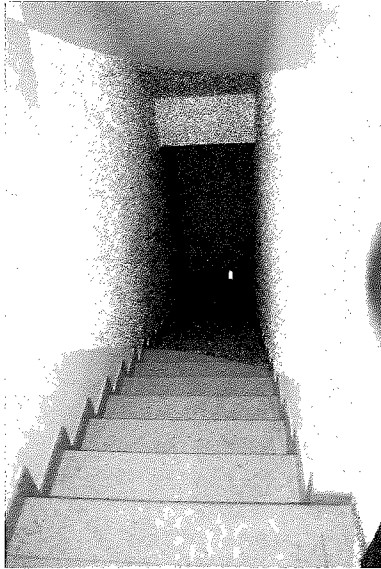


Foto 13. Rampa d'accesso al piano interrato



Foto 14. Taverna



Foto 15. Lavanderia



Foto 16. Bagno al piano interrato



Foto 17. Disimpegno



Foto 18. Terrazzo piano terra



*Foto 19.* Balcone piano rialzato



*Foto 20.* Balcone piano primo



*Foto 21.* Giardino

Unità immobiliare al sub. 702



*Foto 1.* Box autorimessa



*Foto 2.* Box autorimessa



*Foto 3.* Cantina