

Dott. Vincenza Nardone

Via della Spiga, 32
20121 Milano
Tel. e Fax: 02 76 00 63 18
Portatile: 333 26 39 221
E-mail: vincenza.nardone@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

R.G.E. 2680/2012

Causa promossa
da:

Contro:

G.E.:
Dott.ssa
Francesca
Romana BISEGNA

* * * * *

BENI PIGNORATI:

Comune di
PIOLTELLO (MI):
via Milano, 96:

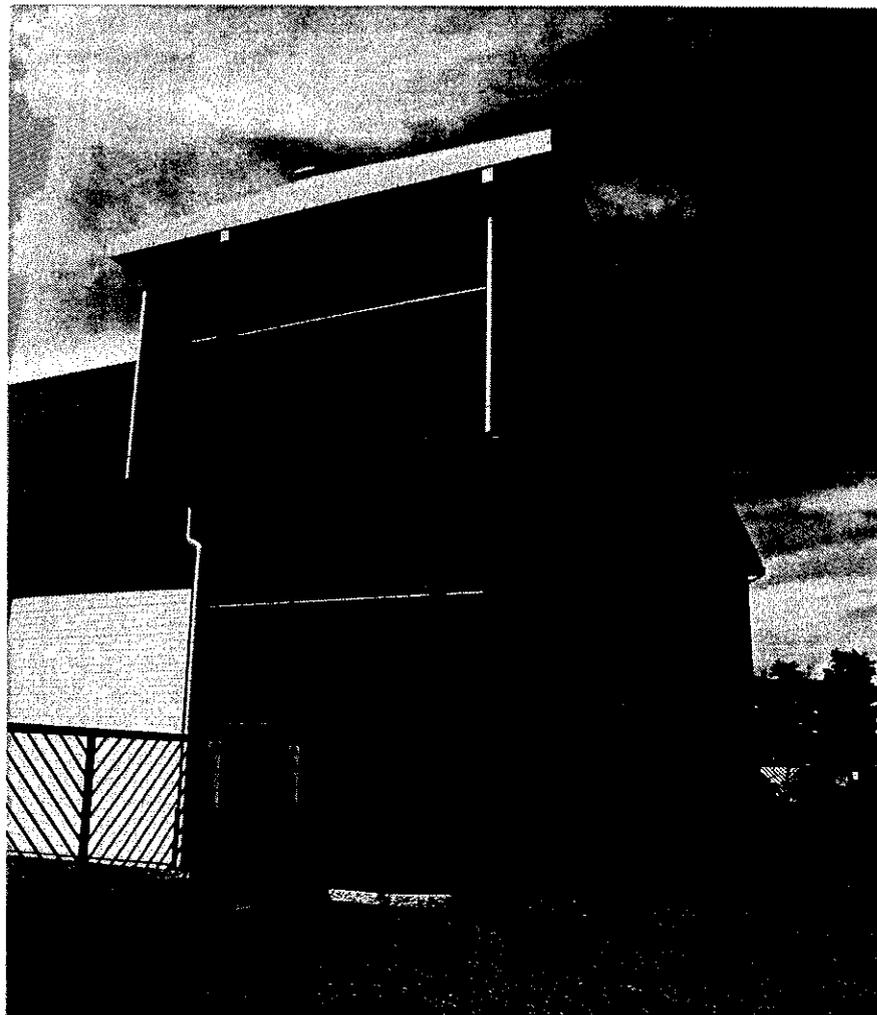
LOTTO n. 1:

Porzione (D/7) di
capannone con
annesse aree
cortili zie;

LOTTO n. 2:

APPARTAMENTO
al 2° piano.

QUOTA PIGNORATA:
1/1 DIRITTO DI
PROPRIETA'



**RELAZIONE TECNICA
DELL'ESPERTO**

DEPOSITO TELEMATICO P.C.T.
in data 10 novembre 2014



QUADRO RIASSUNTIVO - R.G.E. 2680/2012

CREDITORE PROCEDENTE : _____, con l'avv. _____ al Foro di Milano;

DEBITORE ESECUTATO: sig. _____ (non costituito);

COMPROPRIETARI: nessuno;

CREDITORI ISCRITTI: ved. allegato a) a pag. 1 e segg. degli allegati;

CREDITORI INTERVENUTI: plurimi, come da Polisweb.

BENI PIGNORATI - (quota 1/1 del diritto di proprietà):

COMUNE DI PIOLTELLO (MI) - via Milano, 96:

LOTTO N. 1: Capannone al P.T. e 1° ammezzato con annesse aree cortilizie

N.C.E.U.: Foglio 3 - Mapp. 143 - Sub. 706 - con Mappali n. 251 e 252 graffiati:

- Superficie commerciale: mq. 248,00 arrotondati.
- Valore immobile libero: Euro 223.200,00.= (Euro/mq. 900,00.=)
- Valore immobile occupato: Euro 156.240,00.=

LOTTO N. 2: Appartamento e terrazzo al piano secondo:

N.C.E.U.: Foglio 3 - Mapp. 143 - Sub. 707

- Superficie commerciale: mq. 139,00 arrotondati.
- Valore immobile libero: Euro 229.350,00.= (Euro/mq. 1.650,00.=)
- Valore immobile occupato: Euro 160.545,00.=

STATO OCCUPATIVO: libero (occupato dal debitore) - pag. 14;

CONTRATTI D'AFFITTO: nessun contratto registrato reperito - pag. 14.

DIRITTO DI FAMIGLIA: al momento dell'acquisto il debitore ha dichiarato di essere libero di stato in regime di separazione dei beni (si allega certificato anagrafico) - pag.11-12;

REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA: ved. osservazioni a pag. 17-18-19;

REGOLARITA' CATASTALE: da regolarizzare - pag. 19;

CERTIFICAZIONI IMPIANTI: reperite all'interno della pratica edilizia - pag. 19;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - A.P.E.: per il LOTTO n.1 si è provveduto ad acquisire attestazione di non necessità e per il LOTTO 2 è già presente;

EVENTUALI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA: Si ritiene opportuno vendere entrambi i LOTTI in un unico LOTTO ancorchè siano catastalmente, funzionalmente e tipo logicamente differenti - ved. osservazioni a pag. 17-18-19.



RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Con ordinanza del 31 MARZO 2014 l'Ill.ma G.E. Dott. ssa Francesca Romana BISEGNA ha nominato la sottoscritta dott. arch. Vincenza Nardone, con studio in via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da contro il sig.

In data 22 maggio 2014, innanzi all'Ill.ma G.E. Dott. ssa Francesca Romana BISEGNA, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 27 ottobre 2014 alle ore 9.30 l'Ill.ma G.E. Dott. ssa Francesca Romana BISEGNA concesse alla sottoscritta il termine del giorno 8 settembre 2014 per il deposito della relazione (45 giorni prima dell'udienza), con 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 al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del 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 d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa 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 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, nonché predisponendo, se assente, certificazione energetica, avvalendosi se del caso dell'opera di un ausiliario.
- 9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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

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 la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii."

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

* * * * *



CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

In risposta al 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 al/i debitore/i, si segnala che la documentazione reperita sul portale del P.C.T. depositata in data 9-11-2012 e, a seguito di n. 2 richieste di integrazione da parte dell'Ill.ma S.V. in data 15-11-2013 e 21-11-2013, depositata in data 13-12-2013 (relazione notarile integrativa), nonché dalle ulteriori verifiche ipotecarie e catastali effettuate dalla scrivente e che si allegano alla presente relazione la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo si ritiene completa.

* * * * *

L'immobile di cui trattasi è pervenuto al debitore esecutato in base ai seguenti n. 2 titoli notarili e successivo titolo edilizio abilitativo:

A) PER LA PORZIONE DEI BENI SITI AI PIANO TERRENO E PRIMO - LOTTO n. 1

(capannone ed aree cortilizie):

- 1) **con atto pubblico di compravendita** a rogito Dr Carlo Lampugnani notaio in Cernusco sul Naviglio in data **29 marzo 2004** nn. 40.952/11.309 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 15 aprile 2004 ai nn. 51367/25749 che si allega a pag. 69 e segg. (ved. allegato i)1);
- 2) **con atto di permuta** a rogito Dr Carlo Lampugnani notaio in Cernusco sul Naviglio in data 5 dicembre 2008 nn. 46.426/15.297 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data **31 dicembre 2008** ai nn. 205482/134633 che si allega a pag. 73 e segg. (ved. allegato i)2);

B) PER LA PORZIONE DEI BENI SITI AI PIANO SECONDO - LOTTO n. 2

(appartamento):

- 3) **mediante ampliamento in sopraelevazione del capannone** di cui al precedente punto A) in base a titolo edilizio - ved. par. regolarità edilizia - i cui lavori sono stati



avviati in data 14-9-2009 - come da dichiarazione a pag. 135 degli allegati - quindi in data successiva all'acquisto dei beni da parte dell'esecutato (a conferma di quanto evidenziato dal notaio Vincenzo Caprucci di Milano nel certificato notarile integrativo depositato in data 13-12-2013) sul P.C.T.

* * * * *

AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al quesito: "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 precedente 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," si allega (ved. allegato "d" - pag. 42 e segg.) la ricevuta della raccomandata inviata al debitore esecutato nonché la ricevuta legale della PEC inviata al legale del creditore precedente.

Si allega altresì copia della comunicazione di avvio operazioni peritali inviata al suddetto.

* * * * *

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.

In relazione al quesito n. 2): "Provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso 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*;" si espone di seguito quanto richiesto.



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Comune di **PIOLTELLO** (MI) : **via Milano, 96 (ex via Antica Cassanese):**

LOTTO n.1:

Capannone industriale al P.T., deposito al piano primo ammezzato ed annessa area di pertinenza, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Pioltello come segue:

Foglio 3 – Mapp. 143 - Sub. 706 – via Milano, 96, Piani T – 1, Cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita Euro 1.678,00.= **con Mappali n. 251 e 252 graffiati:**

Coerenze a corpo da nord in senso orario del capannone al P.T. ed area annessa:

cortile al mappale 228, proprietà di terzi su due lati, cortile al mappale 253, ancora cortile al mappale 228.

Coerenze da nord in senso orario del deposito al P.1°: vuoto su capannone stessa proprietà e subalterno, cortile al mappale 252 stessa proprietà, vano scala e ascensore comune stessa proprietà, ancora vuoto su capannone stessa proprietà e subalterno.

* * * * *

LOTTO n. 2

Appartamento al secondo piano - composto da tre locali e servizi con annesso terrazzo, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Pioltello come segue:

Foglio 3 – Mapp. 143 – Sub. 707 – Via Milano, 96, Piano 2, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita Euro 411,87.=.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile al mappale 228, cortile al mappale 252 stessa proprietà, proprietà di terzi, cortile al mappale 251 stessa proprietà.

* * * * *



2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 27 luglio 2012 ai nn. 77552/52460, a favore di

contro

_____ - in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 12 giugno 2012, repertorio 11.483, per il complessivo importo di Euro 66.141,03,= oltre a successivi interessi e spese.

Il suddetto pignoramento è stato trascritto contro l'intera quota del diritto di proprietà dei beni in esame.

* * * * *

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

L'immobile di cui trattasi è pervenuto al debitore esecutato in base ai seguenti n. 2 titoli notarili e successivi titoli edilizio abilitativi:

**B) PER LA PORZIONE DEI BENI SITI AI PIANO TERRENO E PRIMO - LOTTO n. 1
(capannone ed aree cortilizie):**

- 4) con atto pubblico di compravendita a rogito Dr Carlo Lampugnani notaio in Cernusco sul Naviglio **in data 29 marzo 2004** nn. 40.952/11.309 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 15 aprile 2004 ai nn. 51367/25749 che si allega a pag. 69 e segg. (ved. allegato i)1);
- 5) con atto di permuta a rogito Dr Carlo Lampugnani notaio in Cernusco sul Naviglio in data 5 dicembre 2008 nn. 46.426/15.297 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 **in data 31 dicembre 2008** ai nn. 205482/134633 che si allega a pag. 73 e segg. (ved. allegato i)2);



**B) PER LA PORZIONE DEI BENI SITI AL PIANO SECONDO - LOTTO n. 2
(appartamento):**

- 6) **mediante ampliamento in sopraelevazione del capannone** di cui al precedente punto A) in base a n. 3 titoli edilizi **- ved. par. regolarità edilizia - i cui lavori sono stati avviati in data 14-9-2009** - come da dichiarazione a pag. 135 degli allegati - quindi in data successiva all'acquisto dei beni da parte dell'esecutato (a conferma di quanto evidenziato dal notaio Vincenzo Caprucci di Milano nel certificato notarile integrativo depositato in data 13-12-2013) sul P.C.T..

* * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI

In risposta al "quesito n. 3): Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i" si riporta di seguito quanto richiesto.

I beni in oggetto sono ubicati nella periferia Ovest, zona industriale, del Comune di Pioltello e distano dal centro di tale comune circa ml. 800 a cui non sono ben collegati ma occorre disporre di un'autovettura.

Pioltello è situato ad Est del capoluogo lombardo, con una popolazione di circa 30.000 abitanti, confina con i comuni di Cernusco sul Naviglio (in cui si trova, a circa Km. 2,50 la fermata della Metropolitana Milanese Linea n. 2 Verde), Rodano, Peschiera Borromeo, Segrate e Vimodrone.

Posizionato a circa km. 6,5 dal confine con Milano, è collegato al capoluogo lombardo da tre grandi arterie: la Statale 11 Padana Superiore, proveniente da Vimodrone, la Provinciale 103 Cassanese, proveniente da Segrate e la Provinciale 14 Rivoltana, che collega Pioltello con l'Idroscalo e l'aeroporto di Linate.

A questi collegamenti si aggiunge la ferrovia Milano-Treviglio, con stazione a Limito, sulla linea che porta a Bergamo, Brescia e Venezia; questa collega Pioltello anche con la linea 2 della Metropolitana a Lambrate. Un treno navetta, inaugurato nel 2003, collega Pioltello con Greco e l'Università di Milano Bicocca. Un servizio autobus collega Pioltello alla fermata di Cernusco della Linea 2 della Metropolitana Milanese.



L'area in cui si trovano i beni in esame è situata in prossimità della Cassanese – via Antica di Cassano – in una delle zone industriali di detto comune.

Originariamente sul lotto l'edificazione è stata avviata nel 1965 per singole porzioni, funzionali all'espansione dell'attività di un unico complesso industriale.

Con licenza edilizia del 1972 (allagato L)5 a pag. 153 e segg.), è stata avviata anche la costruzione di un capannone costituito da n. 2 campate speculari, con altezza di circa ml. 5,00 sotto la trave alta circa cm. 80.

Recentemente, parrebbe nel 2003, il capannone è stato separato dal resto del complesso industriale all'interno del quale fu costruito ed alienato a terzi.

A sua volta, il capannone è stato suddiviso in due parti uguali, è stato acquistato dal debitore esecutato e, previa presentazione delle necessarie pratiche edilizie, è stato sopraelevato al fine di ricavare un appartamento con terrazzo, sul suo tetto.

Contestualmente a detti lavori, nello spazio interno del capannone di cui trattasi è stato ricavato, al piano 1° ammezzato, un locale destinato a deposito, per cui sotto detto locale, l'altezza interna passa da circa ml. 5,00 a circa ml. 3,45.

La struttura del capannone è in cemento armato prefabbricato con parti in vetro temperato U-Glass, autoportante.

Non è presente a vista un impianto di riscaldamento.

Inoltre, è stato realizzato un corpo scale ed ascensore che collega il piano terreno con il secondo piano.

All'interno del capannone è stato ricavato un piccolo comparto in pareti mobili in alluminio e vetro senza la prescritta autorizzazione edilizia per cui andrà eventualmente rimosso.

Come si può vedere lo stato di manutenzione del capannone è molto buono.

Dal capannone si accede ad un piccolo cortile – mapp. 251 – destinato a n. 5 posti auto (pag. 105).

Dal suddetto capannone, tramite una scala interna ed ascensore di nuova realizzazione si accede sia al deposito sito al piano 1° ammezzato (attualmente impropriamente utilizzato ad ufficio) ricavato all'interno dello spazio del capannone) sia,



proseguendo sino al secondo piano, all'appartamento ricavato sopraelevando il capannone.

Il secondo piano dunque è in toto una nuova costruzione mentre il terrazzo annesso è stato ricavato dalla copertura del capannone.

L'alloggio si compone di locale ingresso/soggiorno/pranzo, locale cottura, disimpegno, un locale studio, una camera da letto e n. 2 bagni oltre ad un terrazzo di circa mq. 224,00.

Come si può osservare dalle fotografie allegate le finiture e gli impianti sono di livello non corrente e posate da persone competenti.

I serramenti esterni sono internamente in Abete Douglas naturale ed esternamente laccati in colore grigio e dotati di vetro a taglio termico.

Oltre ai suddetti serramenti le finestre sono protette da persiane in alluminio e zanzariere.

I sanitari sono anch'essi scelti "a catalogo" non di tipo economico ed inoltre uno dei due bagni è dotato di vasca ad angolo.

I pavimenti sono rivestiti in ceramica, quelli della zona giorno e dei bagni, mentre quelli della zona notte sono in parquet posato a correre.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono ottime.

Si segnala tuttavia che, a distanza di circa ml. 9,00 dal parapetto del terrazzo, verso Ovest, si trovano i capannoni dell'attiguo complesso industriale che paiono essere ricoperti di lastre ondulate in Eternit, materiale la cui estrema pericolosità per la salute umana è diffusamente nota.

* * * * *

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale 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 altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.)



hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La **norma UNI 10750:2005** e l'**allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98** presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

LOTTO n.1:

Capannone industriale con annessa area di pertinenza Foglio 3 - Mapp. 143 - Sub. 706 con Mappali n. 251 e 252 graffati;

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda capannone e deposito

al piano 1° ammezzato: mq. 256,41 al 100% = mq. 241,05

superficie - da scheda catastale -

mappali 251 e 252 mq. 224,00 al 10% = mq. 2,24

totale = mq. 243,29 cui va

aggiunta una quota degli enti comuni pari approssimativamente al 2% che porta a considerare la superficie commerciale dell'appartamento in questione pari a circa mq. 248.15.= arrotondati a mq. 248,00.=.

* * * * *

LOTTO n. 2:

Appartamento al secondo piano - Foglio 3 - Mapp. 143 - Sub. 707.

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento: mq. 93,10 al 100% = mq. 93,10

superficie lorda terrazzo mq. 130,20 al 33% = mq. 43,40

totale = mq. 136,50 cui va

aggiunta una piccola quota degli enti comuni pari approssimativamente al 2% che porta a



considerare la superficie commerciale dell'appartamento in questione pari a circa mq. 139,23.= arrotondati a mq. 139,00.=.

* * * * *

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al quesito n. 4: "Provveda 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" si segnala che il sopralluogo è avvenuto regolarmente in data 28 luglio 2014 alla presenza del debitore esecutato (ved. verbale allegato a pag. 168) che ha dichiarato di occupare lui stesso l'appartamento mentre il capannone è utilizzato da una società con affitto in fase di registrazione.

Ai momento del sopralluogo i beni sono apparsi effettivamente utilizzati.

Con riferimento Prof. 189932 del 14 luglio 2014 ricevuto via e-mail in data 25-7-2014 - l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome del debitore esecutato non risultano contratti di locazione (allegato m) a pag. 163).

Gli immobili sono pertanto da considerarsi LIBERI.

* * * * *

Per ciò che concerne il diritto di famiglia, al momento dell'acquisto l'esecutato ha dichiarato di essere libero di stato.

Il Comune di Pioltello ha fatto pervenire via certificato di Stato di Famiglia in cui risulta che il sig. _____ è "Libero da vincoli matrimoniali" (allegato n) a pag. 164).

* * * * *



FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito n. 5: "Provveda 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)," si evidenzia quanto riportato negli allegati atti di provenienza dei beni (ved. allegati "i)1 e i)2 - pag. 69 e segg. e dei quali si richiama integralmente all'interno della presente il contenuto, nonché l'atto trascritto a favore del Comune di Pioltello allegato a pag. 20-21.

* * * * *

In risposta al quesito n. 6: "Provveda 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, si espone quanto segue.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'allegato "a", una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione, affrontando i seguenti costi, oltre al debito residuo (capitale ed interessi) portato da ogni singola formalità, che la scrivente non è in grado di quantificare non essendo stata prodotta agli atti idonea documentazione, in considerazione



dell'importo agevolato di euro 35,00 per ogni ipoteca volontaria iscritta per una durata superiore ai mesi 18 e secondo la percentuale e/o minimi previsti per gli altri tipi di formalità, che si possano calcolare complessivamente pari ad euro 735,00.= circa per tasse ed imposte varie oltre a circa euro 1.200,00.= per il professionista, **per un totale di circa euro 2.000,00.= oltre I.V.A. e contributi di legge.**

* * * * *

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

In risposta al quesito n. 7): "Provveda 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**, si espone quanto segue.

La costruzione dell'edificio in cui sono ubicati i beni in esame è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 67/72 in data 10-11-1972 per costruzione di n. 2 capannoni industriali adiacenti e simmetrici ed ottenne l'agibilità in data 20 giugno 1973 - atti p.n. (**allegato L)6** a pag. 153 e segg.);

Si precisa che in realtà tali capannoni furono realizzati nell'area di pertinenza di un complesso industriale più ampio, la cui costruzione era stata avviata a far tempo dal 1965 (ved. **allegati L)7, L)8 ed L)9** a pag. 160 e segg.);

Dall'atto di provenienza (pag. 72, 3° cpv) risulta che, prima dell'acquisto dei beni da parte dell'esecutato, sia stato realizzato un "muro interno divisorio" tramite D.I.A. presentata in data 11-2-2004.

Successivamente all'acquisto, l'esecutato, ha realizzazione un deposito al piano



primo ammezzato, quindi in ampliamento alla superficie del capannone, ed il sopralzo del capannone per la realizzazione dell'appartamento al secondo piano, per cui sono state presentate presso il Comune di Pioltello, le seguenti pratiche edilizie:

- In data **29-10-2008 - Prof. 41.955** – **richiesta di Permesso di costruire (allegato L)5** a pag. 128 e segg.) per "sopralzo abitativo capannoni esistenti" a cui è seguito, su parere favorevole del Responsabile del Procedimento in data 4-11-2008, il rilascio del suddetto **Permesso di costruire in data 27 -11-2008 n. CO16/2008** con conseguente inizio dei lavori dichiarato in data 14-9-2009;
- In data **25-3-2010 – Prof. 13.191** – **Denuncia di Inizio Attività (di seguito D.I.A.) in variante (allegato L)4** a pag. 108 e segg.) al suddetto Permesso di Costruire per "spostamento tavolati interni e modifiche a prospetto";
- In data **17-11-2010** protocollata in data **7-1-2011 – Prof. 678** – **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (di seguito S.C.I.A.) in variante (allegato L)3** a pag. 90 e segg.) al suddetto Permesso di Costruire e successiva D.I.A. per "spostamento tavolati interni, variazione misure finestre e portone al piano terra, modifica scale";
- In data **15-2-2011 – Prof. 6298** – l'esecutato, comunicata congiuntamente al direttore dei lavori la fine dei lavori in data 27-12-2010, ha fatto richiesta di rilascio di agibilità al Comune di Pioltello il quale, da quanto risulta, previa verifica della completezza ed idoneità dei documenti presentati a corredo di tale richiesta, e previa effettuazione di sopralluogo in data 3-3-2011 e parere dell'ufficio tecnico in data 28-4-2011, ha rilasciato con provvedimento dirigenziale in data 28-4-2011 il certificato di agibilità.

* * * * *

In relazione a quanto sopra la scrivente, osservato preliminarmente

quanto segue:

- 1) Il capannone originario, in cui si trovano i beni in esame fu a suo tempo edificato a distanza inferiore di circa ml.1,00 rispetto ai ml. 10,00 prescritti dall'art. 9 comma 2 del D.M. 1444/'68 e pertanto, il parapetto del terrazzo



dell'appartamento del secondo piano, posto anch'esso a circa ml. 9,00 dal fabbricato antistante, dovrà essere rimosso e posizionato a ml. 10,00 di distanza dalla facciata antistante (quindi in posizione arretrata di circa ml.1,00.=);

- 2) Il Comune di Pioltello non ha messo a disposizione per l'accesso agli atti ulteriori pratiche edilizie riguardanti il compendio in esame oltre a quelle sopraelencate, ancorchè vi sia quantomeno la D.I.A. presentata in data 11-2-2004 per "muro interno divisorio";
- 3) Le verifiche del tecnico comunale effettuate in occasione del permesso di costruire (ved. esame tecnico a pag. 149-150) sono state effettuate solo sulla porzione interessata dai sopraelencati titoli edilizi (derivante da frazionamenti recenti) ma avrebbero dovuto ricomprendere l'intero compendio immobiliare a destinazione industriale, così come si trovava al momento dell'entrata in vigore del precedente strumento urbanistico generale.

Non essendo presente tale verifica e non potendo la scrivente accedere anche alla rimanente porzione di proprietà di terzi, **la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni in esame si può basare solo sull'esito favorevole del sopralluogo finale e verifica finale di cui il Comune di Pioltello dà atto nel certificato di rilascio dell'agibilità (pag. 77) ma non si può escludere che tale provvedimento non venga annullato, in tutto o in parte a seguito delle verifiche di cui sopra; la scrivente ha richiesto altresì cautelativamente al Comune di riferire in merito ed il suddetto Comune ha riferito via PEC con atto in data 2-10-2014 Prot. 36194;**

- 4) **L'appartamento realizzato al secondo piano** in base ai suddetti provvedimenti, in realtà, qualora dalla verifica complessiva sia effettivamente ammesso come risulterebbe dall'esame tecnico, **è da intendersi funzionale all'attività produttiva** (ad esempio abitazione del custode, del titolare) **e pertanto a parere di chi scrive non può essere venduto separatamente dal capannone,** in quanto pertinenza dello stesso, ancorché la scrivente abbia predisposto n. 2 LOTTI per la vendita, essendo i LOTTI n.1 e n.2 unità con caratteristiche tra di loro molto differenti;



5) I parcheggi – pertinenziali - di cui alla L. 122/'89 art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, conseguenti alla sopraelevazione (cioè nuova costruzione) sono stati reperiti nell'area cortilizia di cui al mapp. 251 (pag. 105, 130) ed in caso di alienazione dei n. 2 suddetti lotti separatamente, ved. più sotto, occorrerà reperire altrove parcheggi di pertinenza dell'alloggio, mq. 35,79 minimo – eventualmente sul sedime stradale di cui al mapp.252,

rifiene opportuno ancorché i n. 2 LOTTI siano catastalmente differenti, abbiano differenti caratteristiche tipologiche e funzionali, che l'Ill.ma S.V. proceda alla loro eventuale alienazione a terzi in un unico LOTTO.

* * * * *

Dal punto di vista catastale, lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo è coerente con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate (allegati f), g)1 e g)2 a pag. 49 e segg.) mentre occorrerebbe aggiornare la planimetria catastale allegata a pag. 52 (allegato g)3) ed aggiornare le visure relative ai **Subalterni 709 e 710 del mappale 228 (allegati h)3 e h)4** a pag.59 segg. in quanto con la costituzione dei mapp. 251 e 252 sono stati soppressi e sostituiti da questi ultimi.

Inoltre nel mapp. 251 andrebbero rappresentati i parcheggi pertinenziali reperiti ai sensi della suddetta L. 122/'89 (ved. sopraelencato punto n.5).

Quanto sopra può comportare una spesa pari a circa Euro 1.000,00 oltre a IVA e c.p. per la parcella professionale.

* * * * *

CERTIFICATI

In risposta al quesito n. 8): "Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa 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 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente", si allegano le copie delle certificazioni reperite all'interno del fascicolo comunale dell'agibilità (allegato L)2 a pag. 77 e segg.) tra cui copia della certificazione energetica - A.C.E. predisposta per l'appartamento sub. 707 mentre per ciò che concerne l'immobile al sub. 706 si è proceduto ad acquisire certificato di non necessità di tale attestazione (allegato a pag. 167).

* * * * *

STIMA DEGLI IMMOBILI

In risposta al quesito n. 9): "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota." Si espone quanto di seguito descritto.

Quanto al **criterio di stima** utilizzato, la scrivente ha ritenuto più adatto al caso in esame quello della **stima a valore di mercato per comparazione diretta**, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano e Provincia almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI, oltre ad altri tipi di listini vari.

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini prezzi proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali prezzi di compravendita, opportunamente valutati e corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.



La banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI- dell'Agenzia del Territorio (Anno 2014 – Semestre 1) – zona Periferica D1/ RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE, assegna i seguenti valori:

- per le abitazioni di tipo economico in uno stato di normale assegna valori compresi tra gli euro 1.050 e gli euro 1.350 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.450 e gli euro 1.950.

- per i capannoni tipici assegna valori compresi tra gli euro 700 e gli euro 1.050 al mq.

* * * * *

Per tutte le considerazioni sopra esposte, già tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione catastale più sopra descritta, si ritiene congruo assegnare **il seguente come il più probabile valore di mercato dei suddetti immobili liberi, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:**

Capannone al P.T. e 1° Sub. 706 con annessi mappali 251 e 252 graffiati:

mq. 248,00 x Euro 900,00/mq. = Euro 223.200,00.=

Se tale immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento di circa il 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 156.240,00.=.

Appartamento e terrazzo al 2° piano al Sub. 707:

mq. 139,00 x Euro 1.650,00/mq. = Euro 229.350,00.=

Se l'appartamento si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento di circa il 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 160.545,00.=.

* * * * *



Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

Si ribadisce che si ritiene opportuno assegnare entrambi i beni in un unico LOTTO come ampiamente motivato a pag. 17-18-19.

Si fa presente che all'atto di vendita non occorre allegare il certificato di Destinazione Urbanistica.

La presente relazione si compone di n. 23 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 171 frontespizi, per complessive n. 194 facciate di vario formato oltre agli allegati **q) e r)**.

La sottoscritta dichiara inoltre di provvedere a depositare previamente telematicamente il presente elaborato peritale tramite il Portale del Processo Civile Telematico.

La sottoscritta rimane infine a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

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

Con osservanza.

Milano, 10 novembre 2014

L'Esperto nominato

Dott. Arch. Vincenza Nardone

(segue elenco allegati)

Allegati:

- a) *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie con allegate ispezioni di aggiornamento.*
- b) *Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.*
- c) *Fotografie interne ed esterne dei beni.*
- d) *Avvisi di ricevimento delle raccomandate e copia dell'avviso di avvio delle*



operazioni peritali.

- e) *Inquadramento territoriale fotografico.*
- f) *Estratto mappa catastale.*
- g) *Planimetrie catastali dei beni (attuale e precedente).*
- h) *Visura storica catastali dei beni.*
- i) *Titoli di provenienza dei beni.*
- l) *Titoli edilizi*
- m) *Riferimento Agenzia delle Entrate di assenza contratti di affitto.*
- n) *Certificato di stato di famiglia.*
- o) *Copia A.P.E. sub. 707 e certificazione di non necessità per Sub. 706.*
- p) *Verbale sopralluogo.*
- q) *Attestazione di invii elaborato peritale.*
- q) *Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.*

* * * * *



