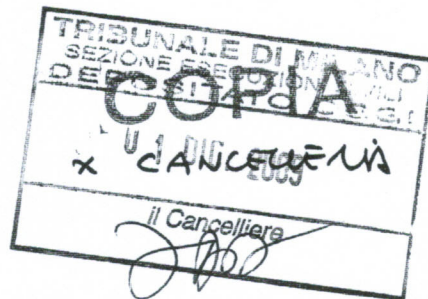


Arch. Vincenza Nardone

Via della Spiga, 32 - 20121 Milano
Albo Architetti Prov. MI: n. 6814
Albo C.T. del Giudice Trib. MI: n. 8763
Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano
Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18
portatile: (333) 26.39.221
e-mail: vincenza.nardone@cofi.com



R.G.E. 498/09

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Causa Promossa da: CONDOMINIO CA' GRANDA di
LISCATE (MILANO)

Contro:

G.E.: Dott.ssa SUSANNA TERNI

* * * * *

BENI PIGNORATI:

Comune di LISCATE: Via Martiri della Libertà n. 11:

Appartamento al piano quinto contraddistinto con il n. interno 9, composto di cucina, due camere, servizio, ripostiglio ed un balcone, **con annesso vano di solaio** al piano sottotetto (settimo), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Liscate come segue: Foglio 2 - Mapp. 76 - Sub. 17 - Via Martiri della Libertà n. 11, Piani 5-7, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita Euro 178,95.=

(PIENA PROPRIETA' 1/1).

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.



Con ordinanza del 19 ottobre 2009 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Susanna Terni 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 dal Condominio "Ca' Granda" di via Martiri della Libertà 11 di Liscate (MI) contro il Sig.

In data 27 ottobre 2009, innanzi all'Ill.ma G.E. Dott.ssa Susanna Terni, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 22 febbraio 2010 alle ore 11.00, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Susanna Terni concesse alla sottoscritta il termine del giorno 8 gennaio 2010 per il deposito della relazione (45 giorni prima dell'udienza), con il seguente quesito:

""**PROVEDA** 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;

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

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) 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'art. 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del

1° settembre 1967.

8) fornire eventuali indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

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);

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica."".

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 ipocatastale allegata al fascicolo si ritiene completa.

Al fascicolo sono allegati i seguenti documenti:

- 1) **n. 4 certificati ipotecari ex art. 2673 Cod. Civ.** rilasciati dall' Agenzia del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circonscrizione 2A:
 - o Mod. 311 n. 160.896, relativo al periodo intercorrente tra il 17-5-1988 e il 14-5-2003 a carico del Sig. Forresu Umberto, nato il 16.7.1950 a Carbonia;
 - o Mod. 311 n. 160.900, relativo al periodo intercorrente tra il 17-5-1988 e il 14-5-2003 a carico della Sig.ra Gravellu Silvana, nata il 4.4.1956 a Santadi;
 - o Mod. 311 n. 160.906, relativo al periodo intercorrente tra il 5-5-2003 e il 7-10-2005 a carico del Sig. Salth Ibrahim Mostafa Ibrahim, nato il 4.3.1954 in Egitto;
 - o Mod. 311 n. 160.914, relativo al periodo intercorrente tra il 4-10-2005 e il 28-2-2009 a carico del Sig. Khalaf Hassib, nato il 20.7.1977 in Egitto;
- 2) **Certificato storico per immobile** (fotocopia) da base informativa n. MI0660223 rilasciato in data 14-7-2009 dal responsabile del procedimento dell' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano, relativo al fg. 2, mapp. 76, sub. 17;
- 3) **Estratto autentico della mappa vigente** in scala 1:2000 relativa al fg. 2, mapp. 76, mod. 8 n. 660.272 rilasciato in data 14 luglio 2009 dal Dirigente dell' Ufficio del Territorio di Milano.

Dalle ulteriori ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2a dal sottoscritto esperto in data 17 novembre 2009 e visure catastali effettuate in data 10



novembre 2009, a copertura del periodo successivo a tali date, non sono emersi ulteriori elementi di rilievo.

Non essendo stata allegata agli atti la copia del titolo di provenienza dei beni al debitore esecutato, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia semplice che si allega alla presente relazione peritale (ved. allegato "i").

* * * * *

AVVIO OPERAZIONI PERITALI

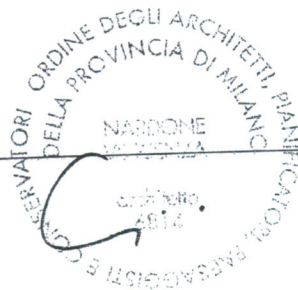
In relazione al quesito: "PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore 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" si allega (allegato "d") copia dell'avviso dell'avvio delle operazioni peritali e relativo avviso di ricevimento della raccomandata inviata ai Sigg.ri **Avv.ti Eugenio Antonio Correale e Alessandra Tononi Correale**, procuratori legali del creditore procedente.

Per ciò che concerne la raccomandata inviata al debitore esecutato, Sig. Khalaf Hassib, la stessa risulta ancora in giacenza presso le Poste italiane (ved. **allegato "d"**) come da interrogazione ONLINE sul sito **Posteitaliane** in data 27.11.09 di cui si allega la stampa.

Si allega pertanto momentaneamente la sola copia della "Accettazione Raccomandata n. 13632238826-8".

La scrivente si impegna ad allegare la cartolina di "Avviso di ricevimento" della suddetta raccomandata non appena sarà ritornata al mittente.

* * * * *



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 Comune di LISATE: Via Martiri della Libertà n. 11:

Appartamento al piano quinto contraddistinto con il n. interno 9, composto di cucina, due camere, servizio, ripostiglio ed un balcone, **con annesso vano di solaio** al piano sottotetto (settimo), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Lisate come segue:

Foglio 2 – Mapp. 76 – Sub. 17 – Via Martiri della Libertà n. 11, Piani 5-7, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza vani 4,5, Rendita catastale Euro 178,95.=

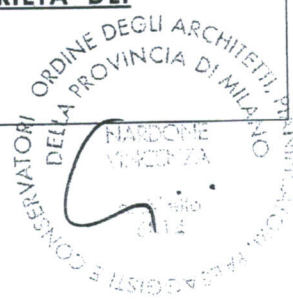
Coerenze dell'appartamento a partire da nord: appartamento interno 10, pianerottolo comune, appartamento interno 8, Via Martiri della Libertà, ancora appartamento interno 10;

Coerenze del solaio a partire da nord: cortile comune, proprietà Belloni o aventi causa, corridoio comune di accesso, solaio interno 10.

* * * * *

IL PIGNORAMENTO COLPISCE LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEI

SUDDETTI BENI.



2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO :

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 27 febbraio 2009 ai nn. 22129/12905, a favore del CONDOMINIO CA' GRANDA DI VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 11 - LISCATE, con sede in Liscate, C.F. 91517370150, contro il Sig. _____ per l'importo di Euro 16.772,58=
oltre a successivi interessi e spese.

Il suddetto pignoramento colpisce la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

I beni pignorati, appartamento e solaio, sono pervenuti all'attuale proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Zanardi Stefano, Notaio in Milano in data 4.10.2005, rep. 52921, racc. 5239, trascritto alla Conservatoria di Milano 2a in data 7 ottobre 2005 ai nn. 147498/75782.

* * * * *

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.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in una zona prettamente industriale della periferia nord di Liscate, comune lombardo in provincia di Milano con circa 3.400 abitanti, ai confini con la provincia di Lodi.

Il Comune di Liscate è situato a est del capoluogo lombardo, a circa 20 chilometri dal suo centro, si estende per circa 935 ettari comunali e di questi la superficie a parco ammonta a circa 680 ettari (Parco Agricolo Sud Milano).



Via Martiri della Libertà, dov'è ubicata la palazzina in questione, si colloca in posizione prossima alla Strada Provinciale Rivoltana.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, Via Martiri della Libertà è collegata con il capoluogo lombardo mediante alcune linee di trasporto che transitano principalmente in Largo Europa, il piazzale cittadino ove hanno sede anche gli uffici comunali, e in alcuni casi nella vicina Via Papa Giovanni XXIII (servizio di collegamento con fermata metropolitana di Gorgonzola).

Il quartiere dove sorge la palazzina oggetto della presente procedura esecutiva è servito da un ipermercato, proprio a poche decine di metri dal civico n. 11 di Via Martiri della Libertà.

La zona è tuttavia priva di attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze e l'edificio in oggetto sembra essere l'unico con destinazione residenziale in un'area esclusivamente a destinazione industriale.

La palazzina condominiale ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura si affaccia direttamente sulla Via dei Martiri della Libertà e si sviluppa per n. 7 piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto ove trovano spazio i vani di solaio.

Il fabbricato è dotato di ascensore del tipo ad apertura manuale e rifinito internamente in laminato finto legno.

La palazzina in questione è stata edificata a metà degli anni '60 con sistema costruttivo del tipo a telaio, con strutture in calcestruzzo armato (travi e pilastri).

La facciata presenta fasce marcapiano in calcestruzzo martellinato, lastroni di travertino fino all'altezza dell'intradosso del solaio del primo piano e per il restante sviluppo della facciata, fino alla gronda, in mattoncini paramano.

I parapetti dei balconi sono realizzati in profilati di metallo verniciato mentre i davanzali sono in lastre di marmo Travertino.

Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro trasparente.

L'atrio condominiale ha le pareti rivestite a tutt'altezza in doghe di P.V.C. colore beige.

Le pareti del vano scala sono rifinite in graniglia di colore beige.

I pianerottoli e le pedate delle scale sono in marmo Travertino, mentre le alzate e il battiscopa in marmo Grigio Carnico.

Il parapetto è in metallo verniciato a mano e il corrimano in PVC color marrone.

I contorni degli ingressi agli appartamenti sono anch'essi realizzati in marmo Travertino. I portoncini sono del tipo blindato e dotati di spioncino.

L'**appartamento**, posto al 5° piano dello stabile, è composto da un disimpegno d'ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio ed un balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina.

L'ingresso è pavimentato in marmette in scaglie di marmo ad opus incertum di pezzatura media con zoccolini battiscopa in legno mordenzato tinta Noce scuro. Le pareti sono finite con graniglia fine di marmo.

Il soggiorno presenta una pavimentazione in marmette di graniglia con formato di dimensioni 30x30 centimetri. Lo zoccolo battiscopa è invece realizzato in legno mordenzato tinta Noce scuro. Le pareti sono anch'esse rivestite in graniglia.

La cucina è pavimentata piastrelle in PVC di colore chiaro e dimensioni 30x30 centimetri, e rivestimento realizzato in listelli in PVC di colore beige.

Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche nere di dimensioni 7,5x15 centimetri, e un rivestimento in piastrelle in colore chiaro di dimensioni 15x20 centimetri, posate fino ad un'altezza di circa 1,50 metri.

E' dotato di sanitari in ceramica bianca (con vasca in ghisa smaltata) con rubinetti miscelatori cromati a doppio comando.

La camera presenta una pavimentazione in graniglia e il rivestimento in parte ad intonaco chiaro e in parte a tappezzeria.

I serramenti esterni sono in legno verniciato a mano e dotati di vetro semplice, non dotato di camera d'aria ai fini dell'isolamento termico.

Le porte interne sono in legno verniciato a mano con specchiature in vetro.

L'unità immobiliare è dotata di apparecchio citofonico e contatore elettrico.



Tutti i termosifoni sono in ghisa.

Al momento delle operazioni peritali e come dichiarato dall'attuale inquilino (ved. par. n. 4), risultava non funzionante l'impianto di riscaldamento dell'appartamento in quanto recentemente il Condominio è passato da un sistema di riscaldamento del tipo centralizzato ad un sistema di riscaldamento del tipo autonomo.

Sono state quindi effettuate dal Condominio tutte le predisposizioni richieste per l'installazione delle caldaiette sui balconi (predisposizione fornitura del gas e installazione delle tubazioni di scarico emissioni fumi) ma sono state lasciate a carico di ogni singolo condomino la fornitura e posa di ogni singola caldaia.

Nel caso in esame il proprietario non ha ancora provveduto all'installazione della caldaia e si sopperisce al problema mediante alcuni elementi radianti di tipo elettrico.

L'altezza interna netta del locale è di circa m. 3,00.

Al piano sottotetto è ubicato il solaio pertinenziale con altezza minima pari a circa cm. 80 ed altezza massima pari a circa cm. 225.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di manutenzione mediocri mentre gli spazi comuni si presentano in condizioni discrete.

* * * * *

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 superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento:	mq. 60,70 al 100%	= mq. 60,70
superficie lorda balcone:	mq. 4,42 al 50%	= mq. 2,21



FORMALITA', VINCOLI O 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)," eccettuato quanto riportato nell' allegato atto di provenienza dei beni (ved. **allegato "1"**) e regolamento di condominio (ved. **allegato "p"**) e dei quali si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da riferire.

Si segnala infine che, per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali, alla data del 20.10.2009 **vi sono pagamenti arretrati per un totale di euro 15.826,61.=**, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Amministratore del Condominio resa in data 17.11. 2009 (ved. **allegato "o"**).

* * * * *

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 G.E. riterrà di adottare,



occorrerà procedere alla cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene, così come elencate nell' **allegato "a"**, che fa stato fino alla data del 17 novembre 2009, una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione:

- **Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria in data 7 ottobre 2005 ai nn. 147499/38940 a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, C.F. 06978161005, e contro il Sig. _____, a garanzia di un mutuo ipotecario della durata di anni 30 per il complessivo importo di Euro 290.000,00.= di cui Euro 145.000,00.= per capitale:**

- Imposta ipotecaria= esente;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= esente;

Totale euro 35,00.=

- **Cancellazione trascrizione pignoramento in data 27 febbraio 2009 ai nn. 22129/12905 a favore di CONDOMINIO CA' GRANDA DI VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 11 - LISCATE, con sede in Liscate, C.F. 91517370150, e contro il Sig. I _____**

per l'importo di Euro 16.772,58= oltre a successivi

interessi e spese:

- Imposta ipotecaria= euro 168,00;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= euro 59,00;

Totale euro 262,00.=

Complessivamente i costi per la cancellazione delle n. 2 formalità esistenti ammontano ad euro 297,00.= ai quali si devono aggiungere l'onorario per il professionista, pari a circa euro 300,00.= a formalità, cioè euro 600,00.= oltre I.V.A. e C.P. per **un totale di circa euro 897,00.= oltre I.V.A. e C.P. .**



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, si espone quanto segue.

La costruzione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in base a Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Liscate in data 1.8.1964, Pratica n. 10 del 31.7.1964 (ved. **allegato "m1"**) e successiva autorizzazione di abitabilità valida a decorrere dal 17.6.1959 (ved. **allegato "m2"**).

Successivamente non sono state apportate all'unità in oggetto altre modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

Lo stato di fatto si ritiene quindi regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

* * * * *

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 alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e



coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) **della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37**", si segnala non è stata reperita alcuna documentazione in merito. Si allega tuttavia comunicazione del 17.11.2009 da parte dell'amministrazione dello stabile, ove si dichiara che l'edificio non è fornito di certificazione energetica in quanto non vi è riscaldamento centralizzato (ved. **allegato "o"**).

* * * * *

In materia di **contenimento del consumo energetico degli edifici**, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/8745 del 22.12.2008 art. 9.4 e della Legge n. 10 della Regione Lombardia del 29.6.2009 **si segnala la mancanza della certificazione energetica.**

Pertanto, trattandosi di pignoramento trascritto in data successiva al 1° gennaio 2008, in caso di vendita all'asta dell'immobile in oggetto **occorre allegare al decreto di trasferimento del bene l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)** in originale o in copia certificata conforme dal Comune o da altro Pubblico Ufficiale a ciò abilitato, riportando nell'atto stesso il numero di protocollo, il nome ed il numero di iscrizione all'elenco dei certificatori della Regione Lombardia del tecnico che l'ha redatto nonché la data ed il numero di protocollo del deposito presso il Comune di competenza.

Andrebbe anche riportata l'attestazione che nessuna variazione relativa alla prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto è intervenuta successivamente alla data di tale certificazione, posto che detto certificato ha validità decennale.

* * * * *

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."

espone quanto di seguito descritto.

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.

Attualmente i prezzi di mercato relativi alle abitazioni civili nuove o recentemente ristrutturate nella zona in esame sono attestati intorno agli euro 1.850/2.100 al mq.

Gli appartamenti entro i 40 anni sono attestati tra gli euro 1.550 e gli euro 1.750 al mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 40 anni sono attestati tra gli euro 950 e gli euro 1.350 al mq.

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare un valore commerciale pari a 1.350,00 euro/mq., il che porta a considerare il seguente come **il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

mq. 66,49 x Euro 1.350,00/mq. = Euro 89.761,50.=

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 62.833,05.=.

* * * * *



Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

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

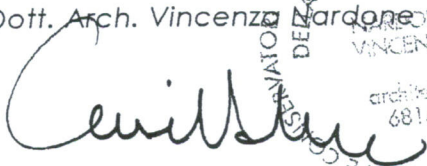
La sottoscritta dichiara di aver depositato in Cancelleria, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (CD) e rimane a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

La presente relazione si compone di n. 19 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 52 frontespizi, per complessive n. 71 facciate.

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, 1 dicembre 2009

L'Esperto nominato
Dott. Arch. Vincenza ~~Mardone~~

architetto
6814

ORIGINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E COLLABORATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
VINCENZA

Allegati:

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie (si allegano anche le ispezioni effettuate in data 17 novembre 2009 dal sottoscritto esperto).**
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.**
- c) **Fotografie interne ed esterne dei beni (per complessivi n. 36 fotogrammi).**
- d) **Avvisi di ricevimento delle raccomandate e copia dell'avviso di avvio delle**

operazioni peritali inviati in data 2 novembre 2009.

- e) **Inquadramento territoriale fotografico.**
- f) **Estratto mappa catastale.**
- g) **Visura storica catastale aggiornata al 10.11.2009.**
- h) **Planimetria catastale.**
- i) **Copia del titolo di provenienza del bene:**

Atto di compravendita a rogito Dott. Zanardi Stefano, Notaio in Milano in data 4.10.2005, rep. 52921, racc. 5239, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2a in data 7 ottobre 2005 ai nn. 147498/75782.

- l) **Riferimento Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 6 – Prof. n. 89345/2009 del 16 novembre 2009, con allegato il contratto d'affitto registrato.**

- m) **Accertamenti sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene:**

m1) **Licenza edilizia** rilasciata dal Sindaco del Comune di Liscate ai Sigg. Giuseppe Belloni e Giuseppe Boera in data 1 agosto 1964, per la costruzione di un fabbricato per abitazioni civili, Pratica n. 10 con n. 2 allegati grafici;

m2) **Autorizzazione di Abitabilità di Edifici** rilasciata dal Sindaco del Comune di Liscate ai Sigg. Giuseppe Belloni e Giuseppe Boera in data 24 luglio 1966, Pratica n. 10.

- n) **Certificato contestuale del Sig. _____ rilasciato in data 2 novembre 2009 dal Comune di Milano.**

- o) **Riferimento dell'amministratore condominiale con situazione pagamenti condominiali.**

- p) **Regolamento di Condominio.**

- q) **Attestazione di invio elaborato peritale.**

- r) **Copia su supporto informatico – C.D.**



Allegato c)
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n.11
Liscate



Vista della palazzina al civico n. 11 di via Martiri della Libertà
a Liscate e dettaglio ingresso.

