

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

Stima immobili civili ed industriali
Stima danni e vizi in edilizia
Verifica progetti e capitolati
Divisioni patrimoniali

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott.ssa CATERINA CANU - R.G.E. 1146 - 2004

Causa promossa da: **INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.**

Contro: **Signori**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. ARCH. GIANPIERO BALDINI

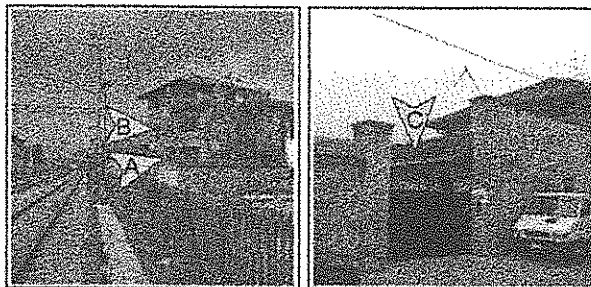
Beni come descritti nell'atto di pignoramento:

In comune di Legano via Curtatone n. 48

A - Abitazione economica cat. A/3 posta al piano terra distinta nel N.C.E.U. di detto comune al fg. n. 22, mapp. 601, sub 706. (piena proprietà sig.ra

B - Abitazione economica cat. A/3, vani 3,5 posta al piano 1° distinta nel N.C.E.U.

di detto comune al fg. n. 22, mappale 601, sub 707, (piena proprietà sig.ra



In comune di Legano via Curtatone n. 16/48

C - Deposito + ufficio al piano terra - distinto nella scheda n. 91360 del 1987. (piena proprietà del sig.

0. PREMESSA

A seguito di un iter processuale che, per ragioni di brevità, qui non viene riportato, l'Illustrissimo Sig. Giudice, **Dott.ssa CATERINA CANU G.E.** della Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha nominato quale consulente tecnico d'ufficio

il sottoscritto **Dott. Arch. Gianpiero Baldini**, iscritto all'Albo degli Architetti di Milano con il n° 4995, ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano con n° 7372, residente in Milano in via Abetone n°18.

Il G.I. ha quindi, ordinato la comparizione dell'esperto all'Udienza del 13.03.2006 per il giuramento di rito. Il G.E. ha comunicato i quesiti di seguito trascritti, ed ha fissato la consegna della perizia entro il **20 Maggio 2006**.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro il: **Sig.**

1. QUESITI

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

- 1) quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
- 2) quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 3) esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;
- 4) segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;
- 5) descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e, qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;
- 6) allegghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno;
- 7) fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione-licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima"

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 - 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: **Sig.**

2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data **23 settembre 2004** ai nn. **134860/71050**, notificato agli esecutati in data 03.08.2004 rep. 1898 dall'Ufficiale Giudiziario dott. A. De Laurentiis addetto all'Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni presso la Corte d'Appello di Milano mediante consegna a mani proprie della signora

la procedente: INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a. con sede in Milano, via Sile n. 18 codice fiscale 00169760659, appartenente al Gruppo Intesa, rappresentata e difesa agli effetti della presente procedura per procura a margine dell'Atto di Precetto, dall'**Avv. Alfredo Aria** ed elettivamente domiciliata, presso lo Studio di questi, in Milano via Caradosso n. 18, (tel. 02.469341, e studio in Legnano - 20025, Corso Italia n. 43, tel. 0331.596445, fax 0331 598472)

contro i signori

-
-

Il Pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

In comune di Legano via Curtatone n. 48

A - Abitazione economica cat. A/3 posta al piano terra distinta nel N.C.E.U. di detto comune al foglio n. 22, mappale 601, sub 706. (piena proprietà della sig.ra

B - Abitazione economica cat. A/3 di vani 3,5 posta al piano primo distinta nel N.C.E.U. di detto comune al fg. n. 22, mapp. 601, sub 707.(piena proprietà della sig.ra

In comune di Legano via Curtatone n. 16/48

C - Deposito + ufficio al piano terra - distinto nella scheda n. 91360 del 1987. (piena proprietà del sig.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig. ...

**Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:
in comune di Legnano via Curtatone n. 48**

A - Abitazione posta al piano terra distinta nel N.C.E.U. di detto comune al foglio n. 22, mappale 601, **sub 706**, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale € 340,86. (piena proprietà della sig.ra

B – Abitazione posta al piano primo distinta nel N.C.E.U. di detto comune al fg. n. 22, mappale 601, **sub 707**, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale € 298,25. (piena proprietà della sig.ra

C – Deposito + ufficio al piano terra - distinto nella scheda n. 91360 del 1987. Non risulta ancora censito presso il N.C.E.U., ma risulta ivi denunciato con scheda di variazione presentata all'U.T.E. di Milano in data 1.12.1987 e registrato al n. 91360. (piena proprietà del sig

Titolo di Proprietà – Atti di Provenienza

Per l'immobile A - sub 706 (Appartamento p. terra e area cortilizia in uso esclusivo)

- con atto autenticato in data 22 febbraio 1989 al n. 4101 di repertorio dal Notaio Calro Fere' di Legnano, ivi registrato il 13 marzo 1989 al n. 494- Serie 2V – Atti Privati e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 22 marzo 1989 ai nn. 25324/18666

..... eseguita, un appartamento di due locali e servizi a piano terreno (immobile A), nonchè altro appartamento di due locali e servizi a piano primo (immobile B), con retrostante area cortilizia pertinenziale, il tutto all'epoca in corso di accertamento al N.C.E.U. a seguito di denuncia di cui alla "Porzione A" della scheda di variazione n. 91368 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il di 1 dicembre 1987; tali beni risultano contraddistinti col numero 10 e con la sigla T10 (quest'ultima riferita al solo tetto) ed appaiono contornati in verde

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

- chiaro sulla planimetria allegata al citato atto in data 22 febbraio 1989 al n. 4101 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano;
- con atto ricevuto in data 29 luglio 1999 al n. 25702/2541 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, ivi registrato il 30 luglio 1999 al n. 797 – Serie 1V – Atti Pubblici e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 – il **2 agosto 1999** ai nn. 81086/55425 la signora cedeva l'appartamento posto in Comune di Legnano censito presso il N.C.E.U. al foglio 22 con il mappale **601/706**, sopra meglio descritto, alla signora
 - con atto ricevuto in data 8 novembre 2002 al n. 32.025/3684 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, trascritto all'Ufficio dei Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione 2 - il 5 dicembre 2002 ai nn. 154029/89473 la signora **Jonava l'anzidetto appartamento distinto al N.C.E.U. al foglio 22 con il mappale 601/706 alla signora secutata.**

Per l'immobile B - sub 707 (Appartamento piano primo)

- con atto autenticato in data 22 febbraio 1989 al n. 4101 di repertorio dal Notaio Calro Fere' di Legnano, ivi registrato il 13 marzo 1989 al n. 494- Serie 2V – Atti Privati e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 22 marzo 1989 ai nn. 25324/18666 la signora cedeva **alla signora** un appartamento di due locali e servizi a piano terreno (immobile A), nonchè altro appartamento di due locali e servizi a piano primo (immobile B), con retrostante area cortilizia pertinenziale, il tutto all'epoca in corso di accertamento al N.C.E.U. a seguito di denuncia di cui alla "Porzione A" della scheda di variazione n. 91368 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il di 1 dicembre 1987; tali beni risultano contraddistinti col numero 10 e con la sigla T10 (quest'ultima riferita al solo tetto) ed appaiono confornati in verde

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro il:

chiaro sulla planimetria allegata al citato atto in data 22 febbraio 1989 al n. 4101 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano;

Per l'immobile C - locale ad uso deposito

- con atto autentificato in data 22 febbraio 1989 al n. 4100 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, ivi registrato il 13 marzo 1989 al n. 495 - Serie 2V – Atti Privati e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 22 marzo 1989 ai nn. 25323/18665 la signora sedeva al signor esecutato, **il locale ad uso deposito** (immobile C) a piano terreno con annessi ufficio e servizi sempre a piano terreno, il tutto all'epoca in corso di accertamento al N.C.E.U. a seguito di denuncia di cui alla scheda di variazione n. 91360 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il 1.12.1987; tali beni risultano contraddistinti con il n. 9 con la sigla T9 (quest'ultima riferita al solo tetto) ed appaiono contornati in verde sulla planimetria allegata al citato atto in data febbraio 1989 al n. 4100 di repertorio – dal notaio Carlo Fere' di Legnano;

STIMA DEL BENE

3.0. METODOLOGIA

3.0. Premessa

Al fine di rendere più leggibile quanto elaborato, si espone in questo capitolo, in modo sintetico, la metodologia seguita per la valutazione dell'immobile.

3.1. Localizzazione

L'edificio, di cui l'unità immobiliare da stimare è parte, è stato localizzato tramite supporti cartografici e/o fotografici, al fine di meglio rappresentare l'ambito urbano in cui è inserito.

3.2. Descrizione Immobile - Sopralluoghi

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro il: Sig.

Il giorno 14.03.2006 il sottoscritto si è recato presso gli Uffici del Catasto di Milano per richiedere le schede catastali e la visura dell'immobile pignorato.

Il giorno 22.03.2006 il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Legnano la documentazione relativa alla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni.

Il giorno 06.04.2006 il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria dei RR. II. per visionare l'atto di acquisto e la planimetria del deposito.

Il giorno 15.04.2006 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo per identificare gli immobili nel loro contesto e per eseguire il rilievo fotografico esterno dello stabile.

Il giorno 15.04.2006 è stata inviata all'esecutata lettera RR con l'invito a mettersi in contatto per concordare la data per effettuare il sopralluogo all'interno dei beni.

Successivamente _____ è messa in contatto con il sottoscritto, ma preoccupata per la salute _____ ha comunicato la sua non disponibilità a concedere l'accesso agli immobili.

Il giorno 02.05.2006 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune per il ritiro della documentazione.

3.3. Consistenza dell'immobile

Dell'immobile si è calcolata la consistenza e la superficie commerciale, ogni ambiente è stato identificato con un codice alfabetico, tale codice compare sia sulle tabelle di calcolo, sia sulla planimetria, questo per garantire una verifica comoda e immediata del presente elaborato.

3.4. Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dell'appartamento considerata al 100%
- Superficie di muri esterni (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm. 40) di proprietà dell'immobile considerata al 100%.
- Superficie divisorii interni e vani porte (convenz. di sp. cm. 10-30) considerata al 100%.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro il: Sig.

- Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra le parti comuni (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm. 40) considerata al 50%.
- Superficie area cortilizia in uso esclusivo considerata al 20%

3.5. Stima

Per quanto riguarda le valutazioni in oggetto, si sono condotte con il procedimento di stima **per comparazione diretta** tra immobili attualmente trattati sulla stessa piazza e similari per ubicazione destinazione d'uso e livello di degrado, ed anche attraverso la consultazione di fonti dirette di mercato, indirette ed emerografiche.

In particolare si è considerato per lo stabile:

- Posizione specifica dello stabile in cui si trova l'immobile
- Valore architettonico dello stabile (Edificio di rilevanza storica – Particolare pregio architettonico e/o di rappresentanza).
- Valore della tipologia architettonica (Condominio - Casa a schiera – Villa singola Villa bifamigliare ecc.).
- Età – Stato di manutenzione (Epoca d'edificazione – Stato di manutenzione delle facciate, del tetto, ecc. – Qualità dei luoghi comuni).
- Servizi e accessori vari (Giardino – Autorimessa – ecc.).

Per il singolo immobile

- Qualità e stato di conservazione delle finiture esterne
- Qualità delle esposizioni (Panoramicità – Orientamento - Illuminazione)
- Quantità delle esposizioni (Agevole e veloce ricambio aria)
- Inquinamento acustico
- Piano (Qualità del livello di piano in relazione all'esistenza dell'ascensore)
- Lay-out - distribuzione dei locali (Utilizzo dello spazio)
- Divisibilità (Possibile divisibilità in più unità immobiliari)
- Consistenza (Appetibilità in ragione della dimensione dell'appartamento)
- Accessibilità

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 - 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sia.

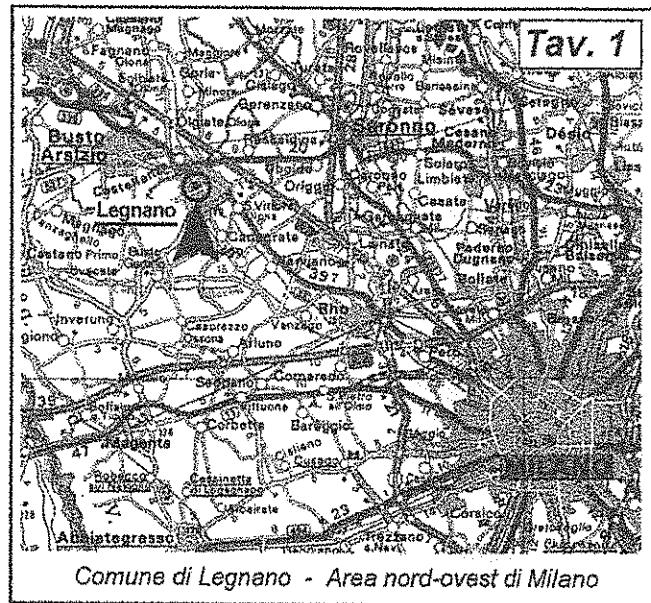
N.B. Le superfici esposte nella relazione e la distribuzione interna dei locali riportata nelle planimetrie, sono state desunte dalle schede catastali e dall'atto di provenienza.

4. DESCRIZIONI GENERALI

4.1. Descrizione del comune

L'immobile è sito nel comune di Legnano, che si trova nel settore a Nord-Ovest di Milano sulla direttrice Milano - Varese (strada S.S. n. 33, del Sempione) a circa 25 chilometri dal centro della metropoli, come indicato dalla freccia nella tavola 1, a fianco.

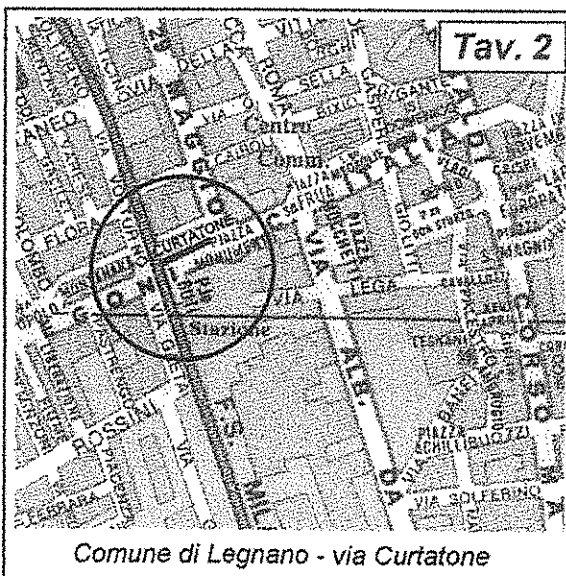
Il comune ha una estensione di 17,71 chilometri quadrati ed una popolazione registrata al 1992 di 50.545 abitanti, ed al 2002 di 54.241 con una densità di 3.063 abitanti su chilometro quadrato.



Negli ultimi venti anni la città di Legnano ha subito

un notevole sviluppo, stimolato prevalentemente dall'esodo dalla metropoli, della piccola e media industria ed ultimamente anche del terziario, attirato oltre che dai costi più bassi delle locazioni, rispetto a quelli di Milano, anche dalla vicinanza dell'aeroporto intercontinentale di Malpensa.

4.2. Descrizione della zona



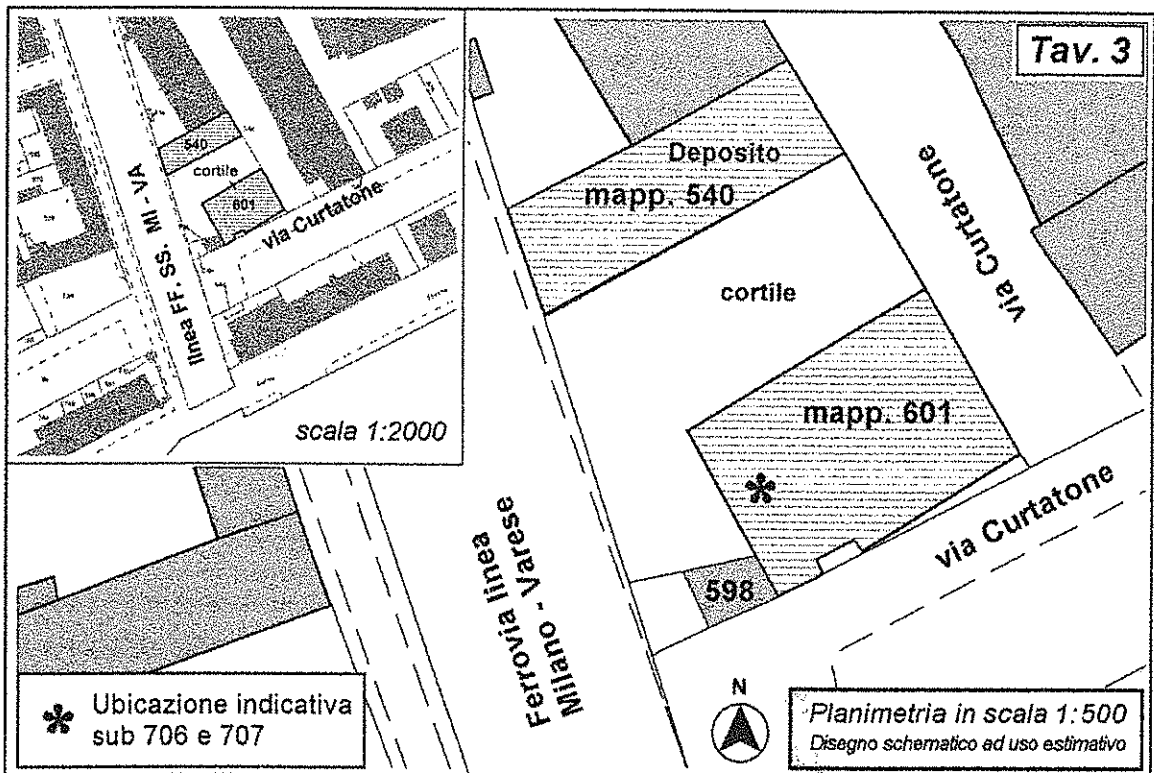
ina 9

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU
Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro Il: Sig.

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della stazione, come mostra la tavola n. 2 a fianco. Risultano quindi comodi sia i collegamenti con Milano e Varese, che nelle ore diurne sono garantiti da numerosi treni, sia quelli con la città, grazie ai mezzi pubblici di superficie che collegano questa alla stazione.

4.3. Descrizione degli edifici



Le unità immobiliari, appartamenti (mapp. 601) sub 706 e sub 707 e deposito mapp. 540, da stimare sono parte di un vecchio complesso edilizio racchiuso tra la via Curtatone, vicolo Curtatone e la ferrovia Milano-Varese.

Gran parte del complesso è edificato nella fascia di rispetto ferroviario FF.SS.

Lo stabile, in cui si trovano gli appartamenti, ha l'ingresso dalla strada a fondo cieco di via Curtatone, mentre il deposito ha l'ingresso dal cortile accessibile dal vicolo Curtatone (foto n. 5).

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

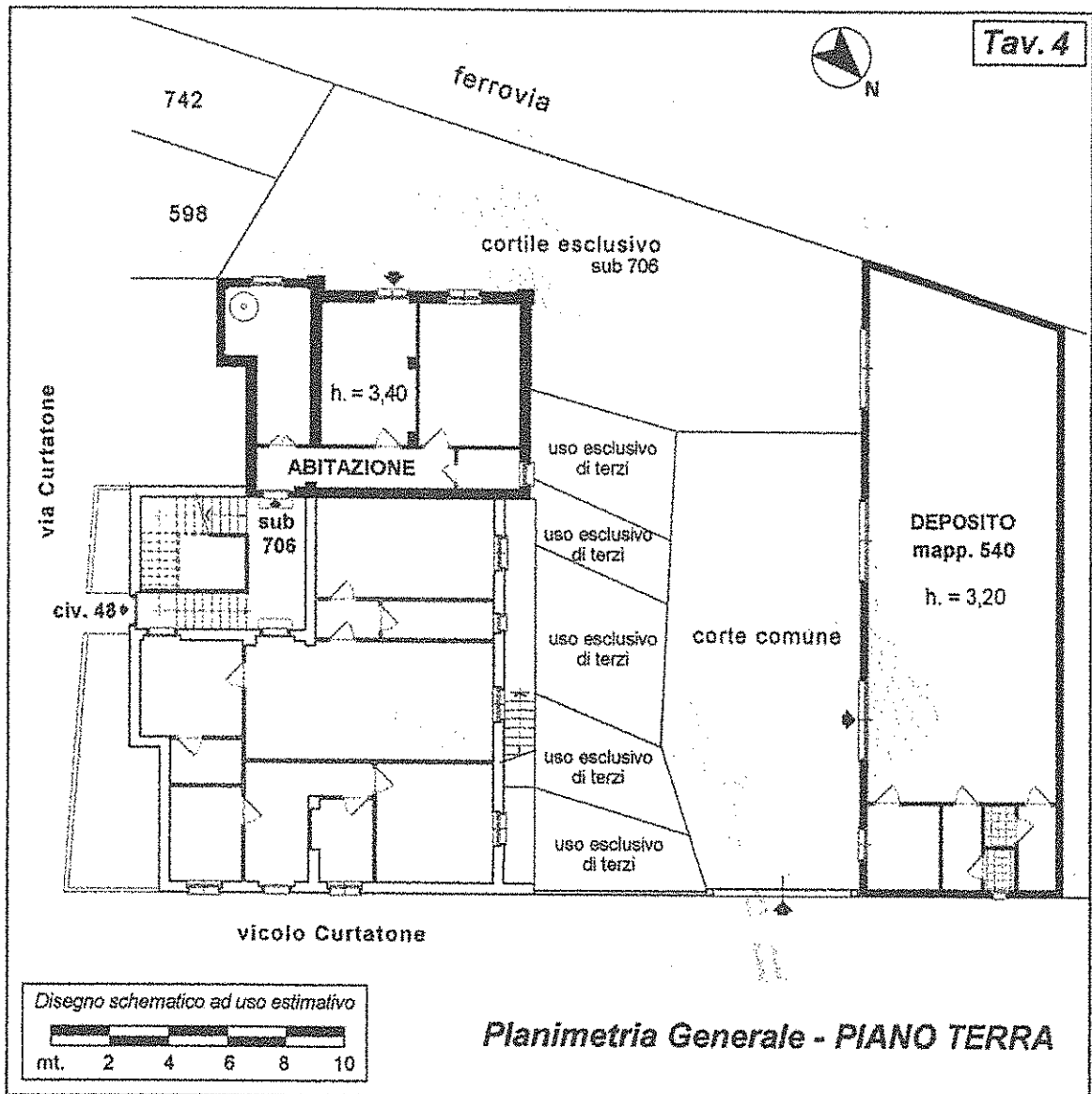
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 - 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il. _



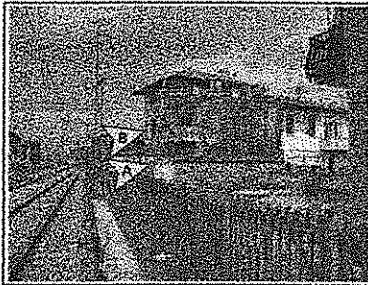
L'edificio, di cui il sub 706 e 707 sono parte, è formato da due corpi di differente altezza; il più basso costituito da un piano terra e un piano primo; il più alto da un piano terra, da un piano primo e da un piano sottotetto finestrato.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

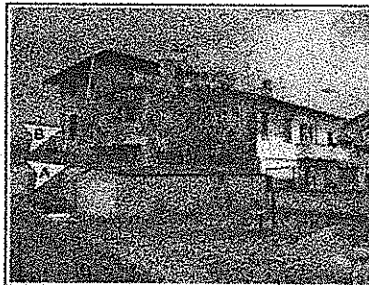
TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro il:

.....



F. n. 1 - Sub 706 e 707 visti dalla FF.



F. n. 2 - A sub 706 e B sub 707



F. n. 3 - Dettaglio sub 706 e 707

Le facciate esterne sono intonacate a civile per esterno, e in parte prive di tinteggiatura. Il tetto è a più falde con manto di copertura in laterizi. Le gronde ed i pluviali sono a vista.



F. n. 4 - Vista da via Curtatone

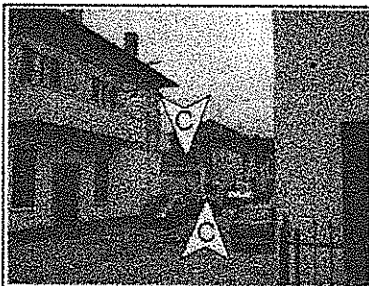


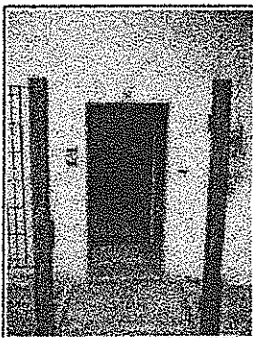
Foto n. 5 - Ingresso deposito C



F. n. 6 - Dettaglio sub 706 e 707

Le finestre sono dotate di persiane in legno ad ante apribili verso l'esterno.

Il portoncino dell'ingresso allo stabile (foto n. 7) è realizzato in legno a due ante apribili verso l'interno. La corte interna dello stabile ha accesso dal vicolo Curtatone tramite un cancello cieco realizzato in lamiera verniciata (foto n. 6 e 8). Lo stato di conservazione dello stabile è nel complesso mediocre.



F. 7 - Dett. 1° ingresso



F. n. 8 - Ingresso corte e deposito C

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

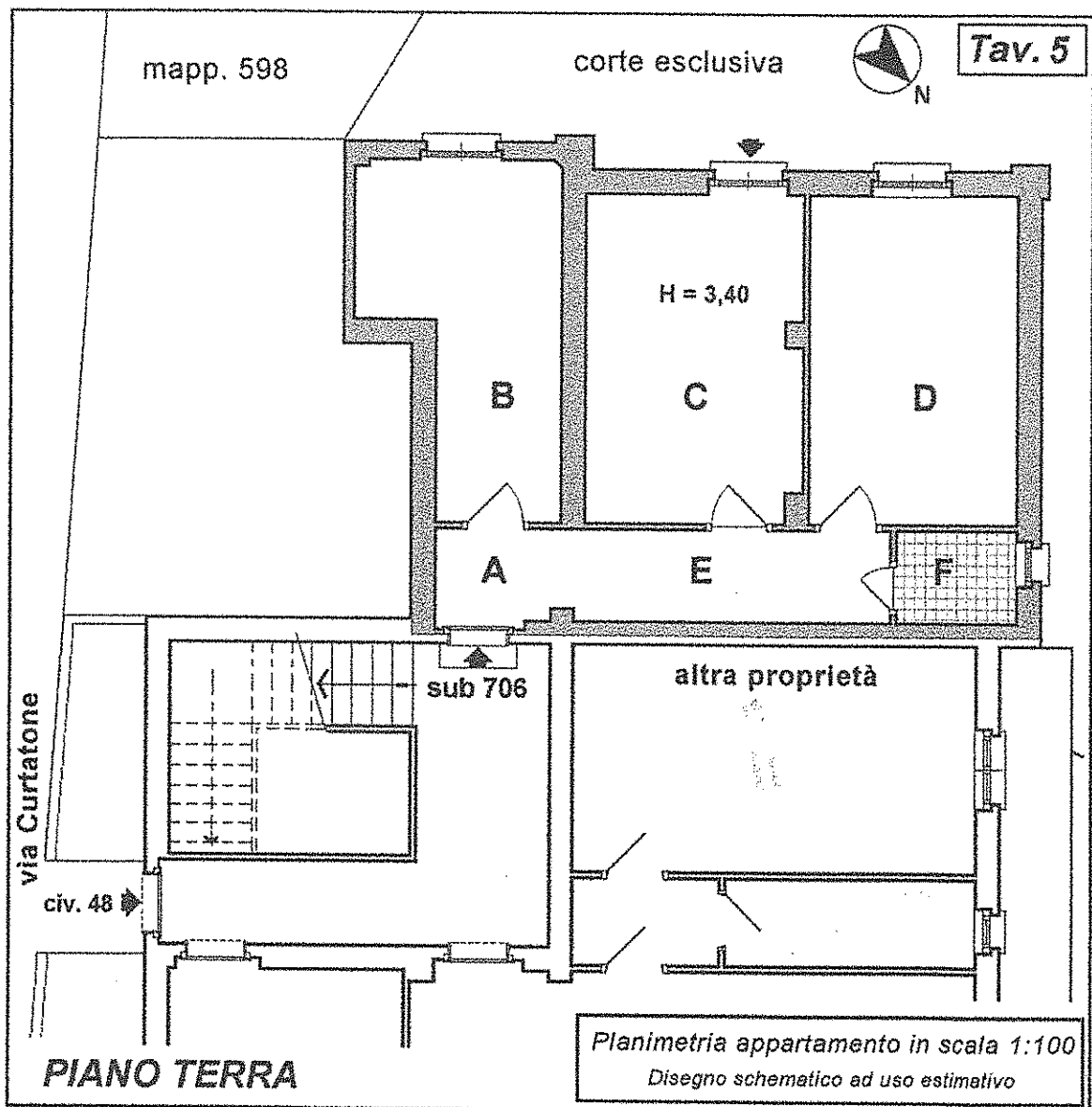
Proc. R.G.E. 1146 - 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

5. DESCRIZIONE APPARTAMENTO SUB 706 - Piano terra - STIMA

5.1. Lay-out - L'alloggio è costituito, come illustra la planimetria, da: locale A = ingresso, B = camera, C = cucina, D = camera, E = corridoio, F = bagno, G = corte in uso esclusivo. L'appartamento gode di due esposizioni a sud-ovest e a nord-ovest



Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

N.B. Le superfici esposte nella presente relazione e la relativa distribuzione interna dei locali, riportata nella planimetria, sono state desunte dai documenti allegati.

5.2. Consistenza e calcolo della superficie commerciale appartamento.

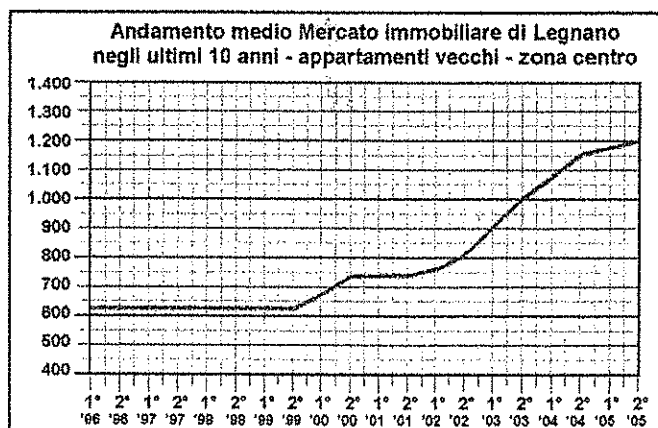
La consistenza dell'immobile è di mq. **204,99**, e la superficie commerciale, calcolata con le percentuali indicate nel capitolo della metodologia di mq. **95,23**.

rif.	locali sub 706 piano terra	largh.	lungh.	S. compl.	coeff.	S. muri	S.i.p.	S. com.
A	Ingresso	2,00	1,30	2,60	100%		2,60	2,60
B	Camera	2,85	2,00	5,70	100%		5,70	5,70
B	Camera	2,90	2,15	6,24	100%		6,24	6,24
C	Cucina	3,10	4,80	14,88	100%		14,88	14,88
D	Camera	3,30	4,80	15,84	100%		15,84	15,84
E	Corridoio	4,40	1,30	5,72	100%		5,72	5,72
F	Bagno	2,00	1,30	2,60	100%		2,60	2,60
=	Muri esterni cm. 40	0,40	23,90	9,56	100%	9,56		9,56
=	Muri di confine cm. 40	0,40	8,80	3,52	50%	3,52		1,76
=	Divisori interni da cm. 30	0,30	6,20	1,86	100%	1,86		1,86
=	Divisori interni da cm. 10	0,10	14,70	1,47	100%	1,47		1,47
G	Cortile in uso esclusivo		circa	135,00	20%		135,00	27,00
	Totali			204,99		16,41	188,58	95,23

5.3. Andamento del mercato immobiliare a Legnano.

Il grafico rappresenta l'andamento del mercato immobiliare dei valori medi semestrali, negli ultimi dieci anni, degli immobili a Legnano, aventi le principali caratteristiche simili all'immobile in oggetto.

Come si può notare la tendenza,



Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

dopo un periodo iniziale di stagnazione dei valori, perdurato sino alla metà del 1999, ha un consistente e quasi continuo rialzo sino ad oggi. La maggior crescita si evidenzia soprattutto nel 2003-2004, anno in cui il risparmiatore, deluso dal mercato azionario e dai rendimenti di banca, ha investito principalmente i propri risparmi nel "mercato del mattone".

5.4. Stima dell'immobile

Come già indicato in premessa per quanto riguarda le valutazioni in oggetto, si sono condotte con il procedimento di stima per comparazione diretta tra immobili attualmente trattati sulla stessa piazza e similari per età, ubicazione e destinazione d'uso, ed anche attraverso la consultazione di fonti dirette di mercato, indirette ed emerografiche.

5.5. Particolarità dell'immobile considerate

L'immobile è stato così valutato rispetto ai valori di mercato, modificati da coefficienti correttivi, in relazione alle caratteristiche indicate nel cap. 3.5 della metodologia; si è anche considerato che il bene è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di donazione.

5.6. Valore di mercato

Da quanto sopra e da quanto accertato il valore a corpo dell'immobile sub 706 è risultato complessivamente di euro 67.000,00.

Il valore espresso è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura.

5.7. Stato Occupativo

Il bene è stato considerato nella valutazione come **libero**.

Nel caso in cui il bene **non fosse libero**, venendo a mancare l'immediata disponibilità dello stesso, il suo valore subirebbe un ribasso, rispetto al valore di mercato calcolato, pari al 25%, e sarebbe così di **euro 50.000,00**.

5.8. Coerenze

Confini dell'appartamento: a Nord-Est altra proprietà e parte comune, a Sud-Est via Curtatone, a Sud-Ovest area cortilizia in uso esclusivo e Nord-Ovest area cortilizia in uso esclusivo e cortile comune.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro il: Sig.

Confini dell'area cortilizia: a Nord-Est cortile comune e edificio al mapp. 601, a Sud-Est edificio al mapp. 601 e mapp. 598 e 762, a Sud-Ovest ferrovia FF.SS. e Nord-Ovest mapp. 540.

5.10 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

In data 5.12.1988 (prot. 29797-5503) – 25.01.1990 (prot. 35078-4000) su richiesta del sig. _____ il Comune di Legnano ha rilasciato Autorizzazione in Sanatoria (P.E. 308/88) per lavori di miglioramento igienico-sanitario e modifiche di facciata. Le richieste di sanatoria sono state presentate dal sig. _____ in qualità di proprietario anche se i beni non erano di sua proprietà. Conseguentemente, in data 04.05.2006, l'esperto ha ritenuto opportuno chiedere al Comune se dette richieste siano a tutti gli effetti di legge valide. Alla data di presentazione di questo documento il Comune non ha ancora risposto.

Non è stato possibile accertare l'attuale stato di regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, in quanto non si è potuto accedere all'interno dell'unità stessa.

5.11. Osservazioni

Dall'atto di provenienza si evince che il bene viene trasferito con accessioni e pertinenze, servitù attive e passive di ogni genere, con tutti i diritti e gli oneri derivanti dal regime condominiale del complesso di cui fa parte, ed in particolare è gravato da servitù passiva relativa, ove sia necessario, al passaggio di cavi elettrici, telefonici, tv, e simili, canne fumarie, tubazioni acqua e gas, acque chiare e scure, (art. 3 regolamento condominiale), inoltre vi è l'obbligo di uniformare le ristrutturazioni e alle manutenzioni straordinarie di tetti e sottotetti di pertinenza (art. 4 reg. cond.).

6. DESCRIZIONE APPARTAMENTO SUB 707 - Piano primo - STIMA

6.1. Lay-out - L'alloggio è costituito, come illustra la planimetria, da: locale **A** = ingresso, **B** = camera, **C** = cucina, **D** = camera, **E** = corridoio, **F** = bagno. Nelle riprese fotografiche dell'immobile vi vede un balcone accessibile dal locale B, che non è

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

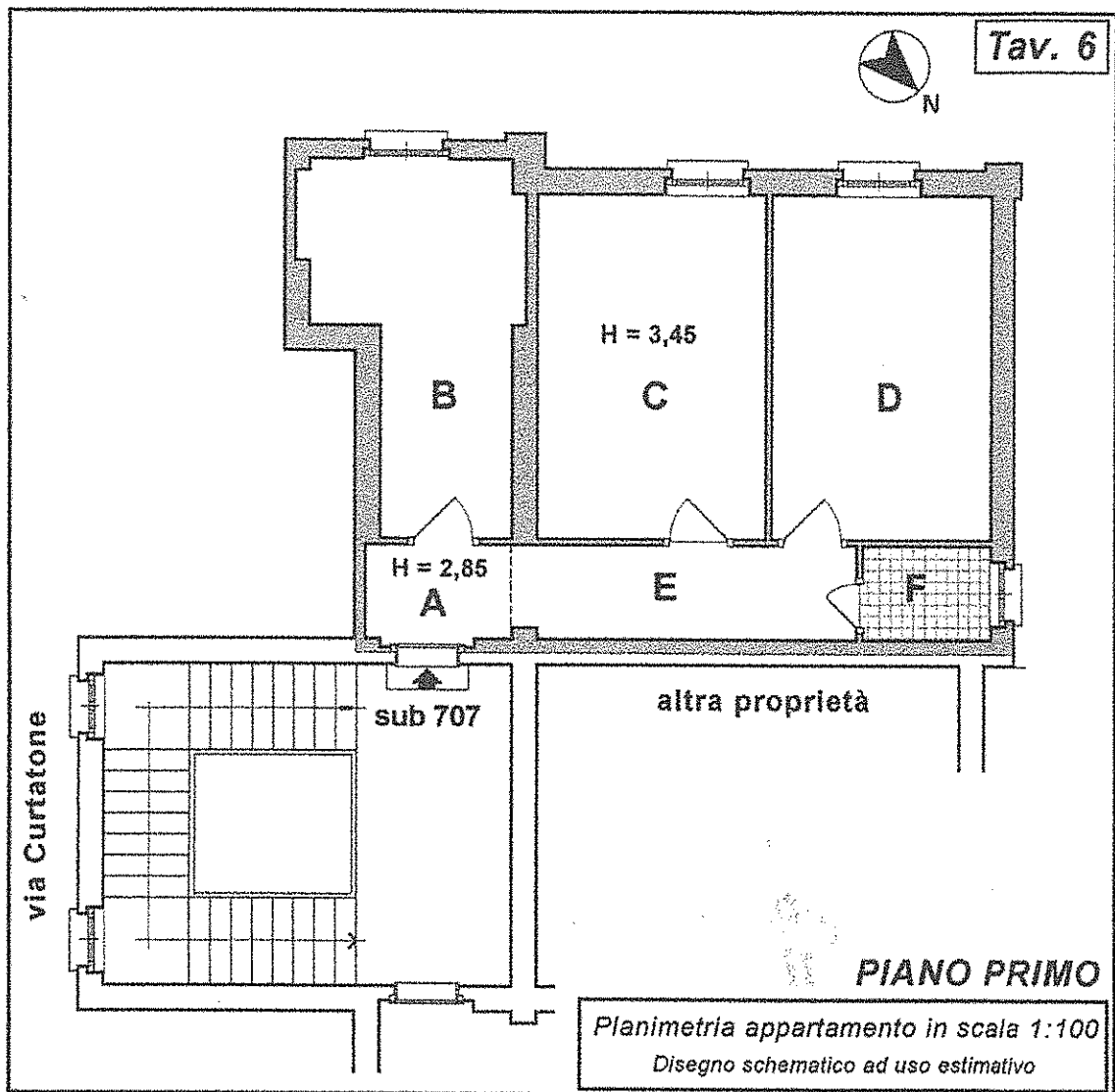
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.



rappresentato nelle schede catastali. L'appartamento gode di due esposizioni a sud-ovest e a nord-ovest

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il:

e

6.2. Consistenza e calcolo della superficie commerciale appartamento.

La consistenza dell'immobile è di mq. **69,99**, e la superficie commerciale, calcolata con le percentuali indicate nel capitolo della metodologia di mq. **68,23**.

Tabella di calcolo

rif.	locali	largh.	lung.	S. compl.	coeff.	S. muri	S.l.p.	S. com.
A	ingresso	2,00	1,30	2,60	100%		2,60	2,60
B	camera	2,85	2,00	5,70	100%		5,70	5,70
B	camera	2,90	2,15	6,24	100%		6,24	6,24
C	cucina	3,10	4,80	14,88	100%		14,88	14,88
D	camera	3,30	4,80	15,84	100%		15,84	15,84
E	corridoio	4,40	1,30	5,72	100%		5,72	5,72
F	bagno	2,00	1,30	2,60	100%		2,60	2,60
=	muri esterni cm. 40	0,40	23,90	9,56	100%	9,56		9,56
=	muri di confine cm. 40	0,40	8,80	3,52	50%	3,52		1,76
=	divisori interni da cm. 30	0,30	6,20	1,86	100%	1,86		1,86
=	divisori interni da cm. 10	0,10	14,70	1,47	100%	1,47		1,47
	Totali			69,99		16,41	53,58	68,23

6.3. Andamento del mercato immobiliare a Legnano.

Vedi capitolo 5.3.

6.4. Stima dell'immobile

Vedi capitolo 5.4.

6.5. Particolarità dell'immobile considerate

Vedi capitolo 5.5.

6.6. Valore di mercato

Da quanto sopra e da quanto accertato il valore a corpo dell'immobile sub 706 è risultato complessivamente di euro 76.000,00.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 - 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: **Sig.**

Il valore espresso è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura.

6.7. Stato Occupativo

Il bene è stato considerato nella valutazione come **libero**. Nel caso in cui il bene **non fosse libero**, venendo a mancare l'immediata disponibilità dello stesso, il suo valore subirebbe un ribasso, rispetto al valore di mercato calcolato, pari al 25%, e sarebbe così di **euro 57.000,00**.

6.8. Coerenze

Confini dell'appartamento: a Nord-Est altra proprietà e parte comune, a Sud-Est via Curtatone, a Sud-Ovest area cortilizia in uso esclusivo e Nord-Ovest area cortilizia in uso esclusivo e cortile comune.

6.9. Regolarità Urbanistica ed Edilizia

In data 5.12.1988 (prot. 29797-5503) - 25.01.1990 (prot. 35078-4000) su richiesta del sig. _____ il Comune di Legnano ha rilasciato Autorizzazione in Sanatoria (P.E. 308/88) per lavori di miglioramento igienico-sanitario e modifiche di facciata. Le richieste di sanatoria sono state presentate dal sig. _____ in qualità di proprietario anche se i beni non erano di sua proprietà. Conseguentemente, in data 04.05.2006, l'esperto ha ritenuto opportuno chiedere al Comune se dette richieste siano a tutti gli effetti di legge valide. Alla data di presentazione di questo documento il Comune non ha ancora risposto.

Non è stato possibile accertare l'attuale stato di regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, in quanto si è potuto accedere all'interno dell'unità stessa, in ogni caso dalle foto esterne si evidenzia un balcone al piano primo che non è rappresentato nella scheda catastale.

6.10. Osservazioni

Dall'atto di provenienza si evince che il bene viene trasferito con accessioni e pertinenze, servitù attive e passive di ogni genere, con tutti i diritti e gli oneri derivanti dal regime condominiale del complesso di cui fa parte, ed in particolare è gravato da servitù passiva relativa, ove sia necessario, al passaggio di cavi elettrici, telefonici, tv, e simili, canne fumarie, tubazioni acqua e gas, acque chiare e scure, (art. 3 regolamento condominiale), inoltre vi è l'obbligo di uniformare le ristrutturazioni e alle manutenzioni straordinarie di tetti e sottotetti di pertinenza (art. 4 reg. cond.).

SERVITÙ

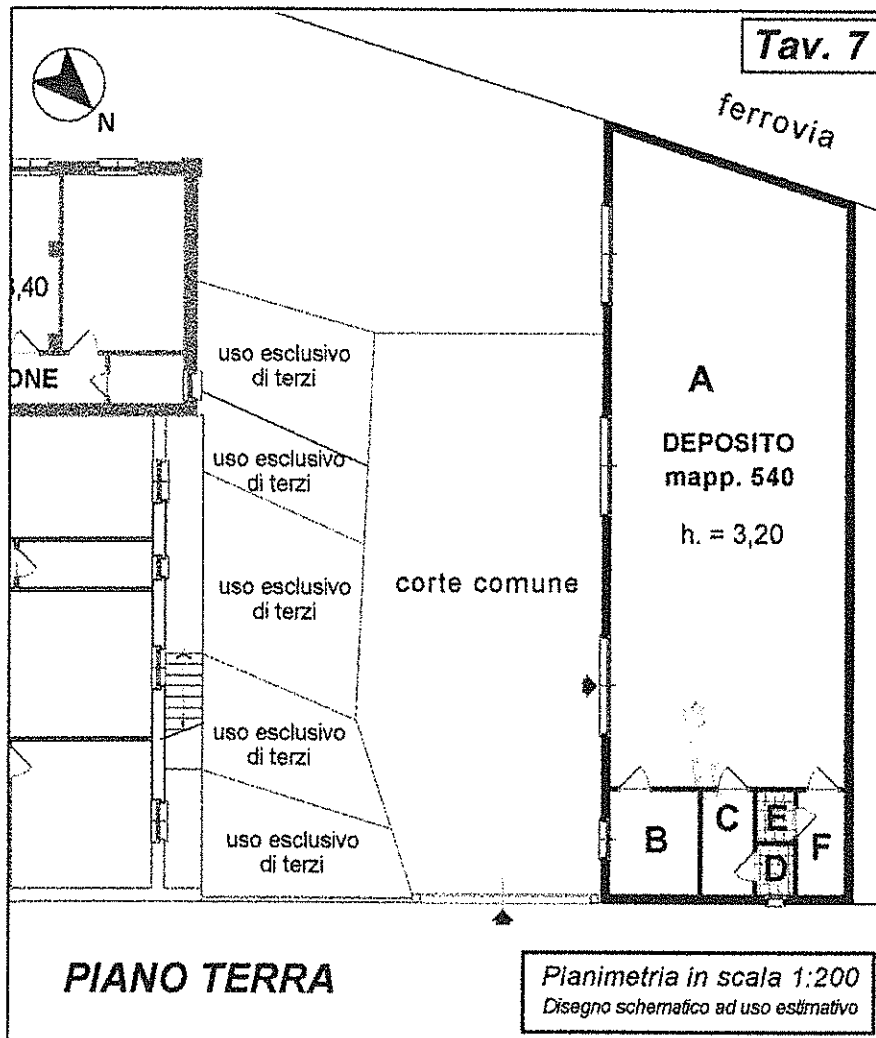
Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 - 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.
contro il: Sig.

7. DESCRIZIONE DEPOSITO - STIMA

7.1. Lay-out - L'immobile è costituito, secondo quanto si evince dall'atto di acquisto del marzo del 1989 come illustra la planimetria, da: locale A = deposito, B = ufficio, C = servizio, D = wc, E = wc, F = servizio.



Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il

7.2. Superficie commerciale.

La consistenza dell'immobile, calcolata con il supporto della planimetria allegata all'atto di acquisto del marzo del 1989 è di circa mq. 160,00, con una altezza interna di circa mt. 3,20. Non è possibile dare dati certi in quanto all'esperto non ha avuto accesso all'immobile.

7.3. Stima dell'immobile

Come già indicato in premessa per quanto riguarda le valutazioni in oggetto, si sono condotte con il procedimento di stima per comparazione diretta tra immobili attualmente trattati sulla stessa piazza e similari per età, ubicazione e destinazione d'uso, ed anche attraverso la consultazione di fonti dirette di mercato, indirette ed emerografiche.

7.4. Particolarità dell'immobile considerate

L'immobile è stato così valutato rispetto ai valori di mercato, modificati da coefficienti correttivi, in relazione alle caratteristiche indicate nel cap. 3.5 della metodologia.

7.5. Valore di mercato

Da quanto sopra e da quanto accertato il valore a corpo dell'immobile sub 706 è risultato complessivamente di euro 85.000,00 (alla cifra sono già stati sottratti i costi necessari per la regolarizzazione catastale del bene)

Il valore espresso è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura.

7.6. Stato Occupativo

Il bene è stato considerato nella valutazione come **libero**. Nel caso in cui il bene **non fosse libero**, venendo a mancare l'immediata disponibilità dello stesso, il suo valore subirebbe un ribasso, rispetto al valore di mercato calcolato, pari al 25%, e sarebbe così di **euro 63.750,00**.

7.7. Coerenze

Confini del deposito: a Nord-Est vicolo Curtatone, a Sud-Est cortile comune, a Sud-Ovest linea Ferroviaria FF.SS. e Nord-Ovest altra proprietà al mapp. 541 e 539.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:
INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: _____
e/ _____

7.8. Regolarita' Urbanistica ed Edilizia

Non è stato possibile accertare l'attuale stato di regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, in quanto si è potuto accedere all'interno dell'unità stessa.

7.9. Osservazioni

Dall'atto di provenienza si evince che il bene viene trasferito con accessioni e pertinenze, servitù attive e passive di ogni genere, con tutti i diritti e gli oneri derivanti dal regime condominiale del complesso di cui fa parte, ed in particolare è gravato da servitù passiva relativa, ove sia necessario, al passaggio di cavi elettrici, telefonici, tv, e simili, canne fumarie, tubazioni acqua e gas, acque chiare e scure, (art. 3 regolamento condominiale), inoltre vi è l'obbligo di uniformare le ristrutturazioni e alle manutenzioni straordinarie di tetti e sottotetti di pertinenza (art. 4 reg. cond.).

SERVITÙ

8. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto del pignoramento appartenevano originariamente, unitamente ad altri immobili, ai signori _____ nata a _____)

(per la quota di 4/8), _____ il 18 _____

) (per la quota di 2/8), _____ il 10 _____

agosto 1932 (per la quota di 1/8) e

(per la residua quota di 1/8) in forza di successione legittima _____

_____ , denuncia di successione registrata a Milano il di 8 ottobre 1974 al n. 5734/74), precisandosi che all'epoca gli enti di cui alla scheda 91360/1987 risultavano compresi nella consistenza del mappale 540 del foglio 22, mentre gli enti di cui ai mappali 601/706 e 601/707 risultavano compresi nella consistenza del mappale 601 sempre del foglio 22;

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il:

- con atto autentificato in data 21 dicembre 1976 al n. 62837/3283 di repertorio dal Notaio Giovanni Notari di Monza, ivi registrato il 7 gennaio 1977 al n. 255 – Vol. 15 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 20 gennaio 1977 ai nn. 3773/3172 i signori
.....
..... **avevano le loro quote di comproprietà degli immobili** oggetto del pignoramento, unitamente ad altri immobili, alla signora
..... **che diveniva così proprietaria per l'intero;**
- con atto autentificato in data 22 febbraio 1989 al n. 4100 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, ivi registrato il 13 marzo 1989 al n. 495 - Serie 2V – Atti Privati e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il **22 marzo 1989 ai nn. 25323/18665** la signora **cedeva al signor**
....., **esecutato, il locale ad uso deposito** (immobile C) a piano terreno con annessi ufficio e servizi sempre a piano terreno, il tutto all'epoca in corso di accertamento al N.C.E.U. a seguito di denuncia di cui alla scheda di variazione n. 91360 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il di 1.12.1987; tali beni risultano contraddistinti con il n. 9 con la sigla T9 (quest'ultima riferita al solo tetto) ed appaiono contornati in verde sulla planimetria allegata al citato atto in data febbraio 1989 al n. 4100 di repertorio – dal notaio Carlo Fere' di Legnano;
- con atto autentificato in data 22 febbraio 1989 al n. 4101 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, ivi registrato il 13 marzo 1989 al n. 494- Serie 2V – Atti Privati e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il **22 marzo 1989 ai nn. 25324/18666** la signora **cedeva alla signora**
....., **esecutata, un appartamento di due locali e servizi a piano terreno** (immobile A - sub 706), **nonchè altro appartamento di due locali e servizi a piano primo** (immobile B sub 707); con retrostante area cortilizia pertinenziale, il tutto all'epoca in corso di accertamento al N.C.E.U. a seguito di denuncia di cui alla "Porzione A" della scheda di variazione n. 91368 presentata

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig. I

- all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano il di 1 dicembre 1987; tali beni risultano contraddistinti col numero 10 e con la sigla T10 (quest'ultima riferita al solo tetto) ed appaiono contornati in verde chiaro sulla planimetria allegata al citato atto in data 22 febbraio 1989 al n. 4101 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano;
- con atto ricevuto in data 29 luglio 1999 al n. 25702/2541 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, ivi registrato il 30 luglio 1999 al n. 797 – Serie 1V – Atti Pubblici e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione 2 – il **2 agosto 1999** ai nn. 81086/55425 la signora _____ edeva l'appartamento posto in Comune di Legnano censito presso il N.C.E.U. al foglio 22 con il mappale **601/706** con retrostante area cortilizia pertinenziale, sopra meglio descritto, alla signora _____ / nata a Legnano il 23 maggio 1972;
 - con atto ricevuto in data 8 novembre 2002 al n. 32.025/3684 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, trascritto all'Ufficio dei Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 2 - il 5 dicembre 2002 ai nn. 154029/89473 la signora _____ **ava l'anzidetto appartamento** distinto al N.C.E.U. al fg. 22 con il mapp. 601/706 con retrostante area cortilizia pertinenziale, alla signora _____ eseguita.

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Ai fini e per gli effetti della legge 19.05.1975 n. 151, si evidenzia che: – dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto a favore degli esecutati risulta che gli stessi, al momento dei rispettivi acquisti, **erano coniugati in regime di separazione dei beni.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Risultano, a carico degli immobili sopra descritti, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dott. Arch. Gianpiro Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

e Si _

- **Ipoteca volontaria** iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il **31 gennaio 1991** ai nn. 13007/2115, per complessive Lire 66.000.000 pari ad Euro 34.086,16 a favore del – BANCO LARIANO – Società per Azioni – con sede in Como, (codice fiscale – 00189750136), elettivamente domiciliato in Milano via Hoepli n. 10 (ora SAN PAOLO IMI s.p.a.) ed a carico dei signori –

– M.

), ipoteca presa a garanzia del contratto di mutuo di originarie Lire 30.000.000 pari ad Euro 15.493,71 di cui all'atto ricevuto in data 28 gennaio 1991 al n. 7766/552 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, ivi registrato il di 1 febbraio 1991 al n. 315 – Serie 1 – Atti Pubblici – concesso ai predetti signori

da restituire, unitamente agli interessi (calcolati inizialmente al tasso annuo del 13,50 % – tredici virgola cinquanta per cento) in 10 (dieci) anni mediante il pagamento di 39 rate trimestrali posticipate a partire dal 30 giugno 1991; ipoteca gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento, ed iscritta con le agevolazioni di cui al D.P.R. 601/1973; non risulta alcun annotamento a margine della detta ipoteca.

- **Ipoteca volontaria** iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il **22 luglio 1995** ai nn. 66296/12259, per complessive Lire 70.456.978 pari ad Euro 36.387,99 a favore dell' – ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO – Società per Azioni – con sede in Torino, (codice fiscale – 06210280019), elettivamente domiciliato in Legnano, Corso Italia n. 32 (ora SANPAOLO IMI S.P.A.), ed a carico dei signori –

e –

), ipoteca presa a garanzia della somma di Lire 48.203.715 pari ad Euro 24.895,14 in forza di atto ricevuto in data 18 luglio 1995

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: **Sig.**

e SI

al n. 16536/1359 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano, ed a seguito di scoperto di conto corrente intrattenuto dal signor E presso la succursale di Legnano dell'allora ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO (ora SANPAOLO IMI S.P.A.) e successiva costituzione in mora del medesimo a seguito di lettera raccomandata a.r. in data 12 giugno 1995, somma da restituire, unitamente agli interessi (calcolati inizialmente al tasso annuo del 13,625%) ipoteca gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento, non risulta alcun annotamento a margine della detta ipoteca;

- **Pignoramento** per Lire 61.607.710 pari ad Euro 31.817,73 a favore dell'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO – Società per Azioni – con sede in Torino, (codice fiscale – 06210280019) , (ora San Paolo IMI, s.p.a.) trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 - in data 28 luglio 1998 ai nn. 62877/45390 a carico di –

..... G), a garanzia del credito di Lire 61.607.710 pari ad Euro 31.817,73 (oltre agli ulteriori interessi, alle spese di notifica ed alle successive occorrende, ai diritti ed onorari della procedura esecutiva, nonchè all'I.V.A. e C.P.A.); gravante esclusivamente sugli immobili di proprietà della signora A, come sopra specificati. Dalle ricerche svolte presso la Cancelleria del tribunale di Milano il Pignoramento n. 44699-98 a carico della signori è stato cancellato nel 11.06.1999.

- **Ipoteca volontaria** iscritta all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione 2 – il **20 maggio 2002** ai nn. 61661/13753, per complessivi Euro 52.000,00 a favore della – BANCA POPOLARE DI LODI – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata – con sede in Lodi, (codice fiscale – 00691360150), elettivamente domiciliata in Lodi, via Polenghi Lombardo n. 13, ed a carico della signora – l... ..

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

L740G), ipoteca presa a garanzia del contratto di mutuo di Euro 26.000,00 di cui all'atto ricevuto in data 10 maggio 2002 al n. 31415/3542 di repertorio dal Notaio Carlo Fere' di Legnano – concesso alla predetta signora _____, da restituire, unitamente agli interessi (calcolati inizialmente al tasso annuo del 5,464%) in 10 anni mediante pagamento di 40 rate trimestrali posticipate a partire dal 10 agosto 2002; ipoteca gravante esclusivamente sull'appartamento di proprietà della signora _____ distinto al N.C.E.U. al foglio 22 (ventidue) con il mappale 601/707 - piano primo – cat. A/3 – classe 3 – vani 3,5- R.C. Euro 298,25, ed iscritta con le agevolazioni di cui al D.P.R. 601/1973; non risulta alcun annotamento a margine della detta ipoteca;

- **Ipoteca giudiziale** per Euro 2.300,00 a favore del – CONDOMINIO "CURTATONE" sito in Legnano, (codice fiscale – 92016470152) iscritta all'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 – in data **23 ottobre 2003** ai nn. 153112/32098 a carico di – _____

_____ in appoggio a Decreto ingiuntivo (con il quale si ingiungeva _____)

1.560,87 oltre gli interessi liquidati in Euro 440,29 e alle spese di procedimento liquidate in euro 298,84 emesso dal Giudice di Pace di Legnano il 21 luglio 2003; ipoteca gravante esclusivamente sull'appartamento di proprietà della signora _____ distinto al N.C.E.U. al foglio 22 con il mappale 601/707 – piano primo – categoria A/3 – classe 3 – vani 3,5 – R.C. Euro 298,25, non risulta alcun annotamento a margine della detta ipoteca;

- **Ipoteca giudiziale** per Euro 2.300,00 a favore del – CONDOMINIO "CURTATONE" sito in Legnano, (codice fiscale – 92016470152) iscritta all'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione 2 - in data **23 ottobre 2003** ai nn. 153112/32099 a carico di – _____

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

e Sig.ra

fiscale - (codice fiscale -), in appoggio a Decreto Ingiuntivo (con il quale si ingiungeva ai signori e il pagamento della somma di Euro 1.676,26 – oltre agli interessi liquidati in Euro 419,01 –, e alle spese di procedimento liquidate in Euro 204,73 – emesso dal Giudice di Pace di Legnano il 25 febbraio 2003; ipoteca gravante esclusivamente sull'appartamento di proprietà della signora distinto al N.C.E.U. al foglio 22 con il mappale 601/707 – piano primo – categoria A/3 – classe 3 - vani 3,5- R.C. Euro 298,25, non risulta alcun annotamento a margine della detta ipoteca;

- **Pignoramento** per Euro 21.682,24 a favore della BANCA INTESA – Società per Azioni – con sede in Milano, (codice fiscale – 00799960158), trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 - in data 23 settembre 2004 ai nn. 134860/71050 a carico di –

r. (codice fiscale -)

), a garanzia del credito di Euro 21.682,24 (oltre agli ulteriori interessi, alle spese di notifica ed alle successive occorrenze, ai diritti ed onorari della procedura esecutiva, nonchè all'I.V.A. e C.P.A.); pignoramento gravante su tutti gli immobili in oggetto ed effettuato in appoggio ad atto di precetto notificato in data 28 giugno 2004. Meglio specificato al cap. 2.

OSSERVAZIONI

Spese condominiali

Si ritiene, anche ai fini della vendita, di segnalare oltre a quanto sopra che in merito ad eventuali spese condominiali non pagate ai sensi del art. n. 63 delle Disposizioni di Attuazione del C.C. il condominio può richiedere al nuovo proprietario le spese dell'anno in corso della vendita e di quello precedente. Al presente non sapendo con esattezza quando verrà venduto l'appartamento non si può calcolare la cifra dovuta.

Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CATERINA CANU

Proc. R.G.E. 1146 – 2004 promosso da:

INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a.

contro il: Sig.

9. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene con la presente relazione, di aver risposto ai quesiti posti, rimane a disposizione del G.E. per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, e ringraziando nuovamente per la fiducia accordata, porge i più cordiali saluti.

Milano, 19 Maggio 2006

*il C.T.U.
(Gianpiero Baldini)*

Si allega in fascicolo a parte:

- 1. Visure e schede catastali*
- 2. Documenti richiesti presso la Conservatoria RR.II. di Milano*
- 3. Richieste al Comune di Legnano e Documenti prodotti*
- 4. Ricevute pagamenti e vari*

