## TRIBUNALE DI MILANO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. G. BLUMETTI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO


N.R.G.E. 3124/2011: (per rureresemere



## TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.E.: Dott. G. BLUMETTI

1) Esecuzione immobiliare N.R.G.E. 2249/2009 promossa da 22 Parens (20) 불 (procuratori della signora van - creditori procedenti, rappresentati e difesi dall'Awv.

Con studio in Milano, Via Rossetti n. 17 - contro etnane

2) Esecuzione immobiliare N.R.G.E. $3124 / 2011$ promossa dalla società
 creditrice procedente, rappresentata e difesa dall'Avv. con studio in Milano, Corso Magenta n. 42 - contro amparan e


## RIEPILOGO DATI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

## Dati catastali dellimmobile

Comune di Legnano, Via Cimarosa n.7/A, foglio n.40, pait, $n$. 69 subm. 8 piano $2-S 1$, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale $€ 503,55$.

## Tipo di proprietà

La piena proprietà dellimmobile appartiene alle suddette esecutate, end arean ciascuna per la quota di $1 / 2$

## Stato occupativo dellimmobile

L'immobile, abitato dalle esecutate, è da ritenersi libero.
Valore dell'immobile libero: $€ 129.000,00$ (euro centoventinovemila).
Valore dell'immobile occupato: $€ 90.300,00$ (euro novantamilatrecento).
Eventuali impedimenti alla vendita
Non sono noti elementi che possano costituire un impedimento alla vendita.


#### Abstract

\section*{Relazione tecnica} lo sottoscritto Ing. Cavallaro Franco Salvatore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n. A25604 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 11776, con studio tecnico in Legnano, Via delle Rose n. 27, sono stato nominato Consulente Tecnico nelle cause indicate in epigrafe con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Blumetti, emessa in data 18/10/2012, nella quale fissava per il giorno 15/11/2012 la prestazione del giuramento di rito. In tale occasione il Giudice dell'Esecuzione mi ha sottoposto i seguenti quesiti: "Provveda l'esperto, esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancantio inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitori; proweda quindi, previa comunicazione scritta dellincarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori allindirizzo 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 demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dellimmobile.


1. ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso allimmobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
2. ad identificare il bene 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 dellintero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascrititi;
3. a fornire una sommaria descrizione del bene;
4. a riferire sullo stato di possesso dell' immobile verificando in ogni caso l'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 dellacquirente, ovvero, in particolare:
a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
d) 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, trascrizioni di pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievolii, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura indicando a ciò i costi necessari;
7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 sulle eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 en. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. $47 / 85$ e 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 $1{ }^{\circ}$ settembre 1967;
8. a fornire indicazioni con riferimento allimmobile pignorato circa la presenza o meno:
a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19/8/2005 attuativo della direttiva CE n. $2002 / 91$ nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti allinterno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37; acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
9. ad indicare il valore dellimmobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;
10. inserisca nella prima pagina della relazione un riepilogo contenente i seguenti dati: dati catastal dellimmobile, se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa,
se l'immobile debba ritenersi libero od occupato,
valore dellimmobile libero ed occupato,
ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.
ALLEGHI inoltre alla relazione:

1) I'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
2) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su di un foglio separato;
3) fotografie esterne ed interne del bene nonché la relativa planimetria.

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 22/02/2013), a depositare olltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e ad inviare copia semplice ai creditori procedenti, ai credifori intervenutt, qualora non abbiano 4/19
accesso a Polis, e al debitore anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. Alleghi all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii."

Contestualmente sono stato autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire gli eventuali documenti mancanti, necessari ed utili per lespletamento dellincarico. Esaminato il fascicolo, ho ritenuto necessario fotocopiare gran parte della documentazione depositata.

## Operazioni peritali

In data 19/11/2012 ho avvisato le parti, mediante raccomandata A.R., dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio, fissando contestualmente per le ore 15.00 del giorno 07/12/2012 la data del sopralluogo nellimmobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Legnano, Via Cimarosa n.7/A, consistente in un appartamento ubicato al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato. Allo scopo di evadere lincarico ricevuto, ho proveduto innanzitutto ad esaminare la documentazione di cui sopra e ad acquisire telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio l'attuale scheda planimetrica del suddetto immobile. Le operazioni peritali sul bene in questione sono proseguite con le informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Milano (acquisendo la prima scheda planimetrica catastale e procedendo alla visura del primo atto di compravendita), presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnano (esaminando la regolarità urbanistica ed edilizia del bene) e con i diversi contatti avuti con l'amministratore dello stabile al fine di indagare sulla regolarità dei pagamenti condominiali delle esecutate e per raccogliere informazioni tecniche sullledificio. La copia dell'atto di provenienza mi è stata rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Legnano dell'Agenzia delle Entrate. Sulla base degli elementi raccolti durante la ricognizione in loco e dalle indagini svolte presso gli Uffici di cui sopra, ultimato lo studio dei rilievi compiuti e della documentazione acquisita, in 5/19
adempimento all'incarico conferitomi, espongo quanto segue.

## Risposta ai quesiti posti dall'Autorità Giudiziaria

## Esame degli atti di procedimento

Ho provveduto ad esaminare gli atti dei due procedimenti in corso sullo stesso immobile ed in particolare quelli depositati ex art. 567 c.p.c. Nei due atti di pignoramento si procede allidentificazione catastale del bene riguardo al numero di foglio, particella, subalterno, piano, categoria, classe e consistenza, senza riportare le relative coerenze. Dal confronto tra i suddetti dati e quelli risultanti negli attuali registri catastali si evincono le seguenti difformità: negli atti di pignoramento l'immobile è individuato al numero civico 1 della Via Cimarosa ed ha una consistenza è di 4,5 vani mentre, nel cerificato catastale, tale bene è individuato al numero civico 7 della stessa via (in realtà $7 / A$ ) ed ha una consistenza di 5 vani. Preciso che tale aumento di consistenza è dovuto al classamento conseguente una denuncia di variazione per ridistribuzione degli spazi interni presentata in data 15/05/2007. Per quanto riguarda l'esecuzione immobiliare n. 2249/09 (contro la sola signora aranter ? ene la lacumentazione ipo-catastale depositata, ricoprente lintero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, comprende i certificati ipotecari storici dei precedenti proprietari e dell'esecutata, i certificati catastali storici per limmobile in questione, la nota di trascrizione del pignoramento e l'estratto di mappa. Per quanto riguarda l'esecuzione immobiliare n. 3124/11 (contro le signore (3) e latarata la documentazione ipo-catastale depositata comprende la certificazione notarile (a firma della Dott. Germano Zinni, notaio in Castano Primo) ricoprente Pintero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e l'estratto di mappa. Tali documentazioni risultano, in generale, regolari e complete.

A completamento dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ho acquisito la copia dell'atto 6/19
di provenienza dellimmobile (all. n.4), la planimetria catastale relativa alla denuncia di nuova costruzione del 1954 (all. n.5) e quella attuale relativa alla suddetta denuncia di variazione presentata nel 2007 (all. n.6). Per i motivi meglio specificati più avanti segnalo l'esistenza di un errore nelle coerenze della cantina riportate nell'atto di provenienza, dovuto all'errata rappresentazione grafica della stessa nella planimetria catastale dell'epoca.

## Comunicazione alle parti

Come precedentemente riportato, a mezzo raccomandata A/R (all. n.1), ho provveduto a comunicare alle parti linizio delle operazioni peritali per il giorno 19/11/2012 e la data del sopralluogo fissato per il giorno 07/12/12, ore 15.00. Qualche giorno dopo, una copia della stessa comunicazione è stata inviata alle sole esecutate mediante posta ordinaria. Come si evince dall'allegato n .2 , te raccomandate sono state regolarmente notificate alla parte procedente e alla Sig.ra mentre quella inviata alla Sig.ra


## Quesito n. 1 - Accesso all'immobile

Il sopralluogo nell'immobile è stato regolarmente effettuato, nel giorno e nell'ora prevista, alla presenza dell'esecutata signora (all. n.3), rilevandone i principali dati metrici interni e le caratteristiche tecniche e tecnologiche, esaminandone le condizioni di stabilità e manutenzione ed infine fotografandone l'esterno e l'interno (all.n.12).

## Quesito n. 2 - Identificazione del bene, atto di pignoramento e atto di provenienza

II bene oggetto dei pignoramenti è un appartamento situato in un fabbricato popolare ubicato in Legnano, Via Cimarosa n. $7 / \mathrm{A}$, scala A, piano secondo, composto da tre locali e servizi, con annessa una cantina al piano seminterrato. Catastalmente è identificato al Foglio n. 40 del Comune di Legnano, part.n.69, sub.n.8, piano 2-S1, cat. A/3, classe n.4, consistenza 5 vani, rendita $€ 503,55$. L'appartamento confina, procedendo da nord-ovest e 7/19
proseguendo in senso orario, con: proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune e Via Cimarosa. Per quanto riguarda la cantina, un'attenta analisi dell'atto di provenienza e delle schede catastali ha evidenziato alcuni particolari che espongo di seguito. Nell'attuale planimetria catastale (all. n.6), risalente al 15/05/2007, quindi in epoca successiva alla data di acquisto dellimmobile da parte delle esecutate, si evince che la cantina annessa all'abitazione è un locale d'angolo confinante con la Via Cimarosa, come confermato dalla signora durante il sopralluogo. Tale localizzazione coincide con quella riportata nella planimetria redatta nel gennaio 1958 ed allegata all"atto di compravendita del 30/06/1965, a firma del notaio Dott. Celestino Calvano di Saronno, trascrito al Reg. Part. n. 52745 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 3, stipulato tra la ernen
 20 in fase di riscatto dell'alloggio da parte dell'assegnatario e che ho personalmente visurato. La copia di uno stralcio di tale planimetria (all. n.7), scarsamente leggibile, mi è stata fornita dall'esecutata durante il sopralluogo, a sua volta ottenuta dalla proprietaria del sub. 5 dello stesso edificio. In tale planimetria, ogni cantina è identificata con 10 stesso numero di subalterno di cui costituisce pertinenza, vi sono riportati i nomi degli assegnatari della scala A (in particolare si legge: int. 8 - aneernmos ed inoltre viene evidenziato un locale condominiale (stenditoio) in comproprietà tra gli stessi. Nella planimetria catastale iniziale del 15/02/1954 (da cui si evince che lassegnatario è il predetto signor the è riportato il suddetto locale comune ma, forse per errore materiale, è stata rappresentata una cantina diversa da quella realmente annessa all'abitazione (all.n.5). In particolare si tratta di un non meglio identificato vano intermedio tra due cantine di proprietà diverse. Purtroppo, nelle successive stipule degli atti relativi ai vari trasferimenti di proprietà avvenuti nel tempo, ci si è basati sulla scheda $8 / 19$
planimetrica vigente all'epoca (quella del 1954) con la conseguente errata (e ripetuta in ogni atto) indicazione delle seguenti coerenze relative alla cantina: "procedendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi". I reali confini della cantina, in accordo con quelli riportati nel suddetto atto del 30/06/1965, sempre procedendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario, sono: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, Via Cimarosa.

Come precedentemente specificato, il bene in questione è oggetto di due pignoramenti immobiliari. Il primo è a favore di efremn?


 fiscale diveng:n Pe ion residente a Legnano in Via Cimarosa n.7/A, con atto del giorno 06/08/09, repertorio n. 1724/2009, trascritto in data 29/09/2009 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, ai nn. 128278/81401, gravante solo sulla quota di metà della piena proprietà dell'immobile per un importo complessivo pari a $€ 5.486,34$ oltre al costo della tassa di registro, agli interessi e spese, diritti ed onorari successivi. Il secondo è a favore della società manturegegen con sede in Milano, codice fiscale (1): ?

 fiscale entrambe residenti a Legnano in Via Cimarosa n.7/A, con atto del 27/07/11, repertorio n. 14857, trascritto in data 19/09/2011 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, ai nn. 107806/65874, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile e 9/19
per la quota di $1 / 2$ ciascuno per un importo complessivo pari a $€ 136.618,64$ oltre interessi e spese.

La proprietà di tale bene deriva da atto (all. n.4), a firma del Notaio Dott. Luciano Quaggia di Milano, stipulato in data 14/03/2007, rep. n.213689/32739, trascritto in data 03/04/2007 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, ai nn. 50474/27044, in seguito al quale i signori

 coniugi in regime di comunione legale, hanno venduto alle suddette Signore
 dellimmobile di cui sopra. In tale atto si precisa: "Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile", quindi anche il suddetto stenditoio comune.

Infine dichiaro di non avere rilevato eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

## Quesito n. 3 - Descrizione sommaria del bene

L'edificio in cui è ubicato il bene in oggetto si trova in Via Cimarosa n.7/A nel Comune di Legnano ed è stato costruito dalla "Gestione INA-CASA" tra il 1949 e il 1951 con quattro piani fuori terra destinati ad abitazione ed un seminterrato destinato a vani di cantina. II fabbricato, che prende aria e luce da quattro lati, fa parte di un complesso di due case popolari ed è stato realizzato con una struttura mista con muri perimetrali in mattoni ed ossatura centrale in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi su orditura in legno. Al piano terra l'edificio è circondato da un'area condominiale destinata a parcheggio comune, pavimentata in parte con cemento ed in parte con ghiaietto, piantumata con alberi ad alto fusto e provvista di recinzione metallica. Le facciate sono rivestite con intonaco di cemento a pezzatura grossa di colore beige e i 10/19
balconi presentano parapetti in muratura con copertine in cemento. La facciata sulla strada, in relazione all'età dell'edificio si può considerare in buono stato di conservazione e manutenzione a differenza di quella sul cortile comune. L'edificio è provvisto di due scale senza ascensore, ad ognuno delle quali si accede attraverso un portone in alluminio e vetri. In particolare, l'appartamento in questione, si trova nella scala $A$, a sinistra del fronte interno dell'edificio prospettante sul cortile comune. La zona in cui è ubicato tale edificio, sita nella periferia sud di Legnano, è sufficientemente dotata di infrastrutture primarie e secondarie nel raggio di 1 km tra cui negozi, scuole, supermercati, edifici di culto. Inoltre la zona è ben servita dal trasporto pubblico in quanto l'edificio si trova a meno di 300 m dalle fermate della linea urbana B (nella vicina Via XX Settembre) e della linea D (nell'adiacente Via S. Bernardino), dista circa 750 m dalla stazione ferroviaria mentre, a meno di 5 km , si trova lo svincolo "Legnano" dell'autostrada A8. L'appartamento pignorato si trova al piano secondo e prende aria e luce da due facciate, con esposizione sud-ovest prospettante sulla Via Cimarosa e sud-est prospettante sul cortile comune. L'unità immobiliare ha una superficie lorda pari a circa $74,20 \mathrm{mq}$, una superficie netta pari a circa $61,20 \mathrm{mq}$ e un'altezza di circa $2,78 \mathrm{~m}$. Essa è composta da un disimpegno, un soggiorno, un cucina semiabitabile, due camere da letto, un servizio e un balcone coperto. Le condizioni di conservazione, manutenzione e rifinitura dell'appartamento sono normali per l'età e nell'anno 2007 lo stesso è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria riguardante l'ampliamento del servizio, con conseguente ripavimentazione di tutti i vani, tranne il bagno, con piastrelle in monocottura di colore beige, di dimensioni pari a $31 \mathrm{~cm} \times 31 \mathrm{~cm}$ e battiscopa deilo stesso tipo, alto circa 8 cm . Le porte interne, tranne quella della cucina, sono tutte in legno tamburato di colore marrone e i serramenti sono in legno verniciato di colore bianco con vetri singoli mentre le tapparelle sono in plastica di chiaro. In particolare l'accesso all'alloggio avviene attraverso una normale porta in legno tamburato, provvista di
serratura di sicurezza, direttamente sul disimpegno avente muri e plafone finiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura di colore lilla. Il soggiorno è privo di porta, prende aria e luce da una portafinestra di dimensioni esterne pari a circa $180 \mathrm{~cm} \times 230 \mathrm{~cm}$ che permette l'accesso al balcone mentre i muri sono finiti con carta da parati di colore chiaro ed il plafone è finito con intonaco civile tinteggiato con idropittura di colore bianco. Attraverso una porta a soffietto, il soggiorno comunica con la cucina la quale è rivestita con piastrelle di colore bianco aventi dimensioni pari a $20 \mathrm{~cm} \times 25 \mathrm{~cm}$, fino all'altezza di circa 200 cm , mentre il resto del muro e il plafone sono finiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura di colore bianco. Inoltre la stessa cucina prende aria e luce da una finestra esposta sul balcone e prospettante sulla Via Cimarosa, di dimensioni esterne pari a circa $100 \mathrm{~cm} \times 140$ cm . La prima camera da letto, adiacente al soggiorno, è dotata di due finestre di uguali dimensioni, circa $180 \mathrm{~cm} \times 140 \mathrm{~cm}$, rispettivamente prospettanti sulla Via Cimarosa e sul cortile interno e presenta muri e plafone finiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura rispettivamente di colore azzurro e bianco. In particolare la finitura del muro vicino alla porta è stata rovinata dall'esecuzione di una traccia per limpianto elettrico e non è stata piü ripristinata. Il servizio è provvisto di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno, di una finestra prospettante sul cortile interno e di dimensioni esterne pari a circa $110 \mathrm{~cm} \times 140 \mathrm{~cm}$, è pavimentato e rivestito con piastrelle marroni di dimensioni pari a $20 \mathrm{~cm} \times 20 \mathrm{~cm}$ fino all'altezza di circa 220 cm e non presenta battiscopa. I muri e il plafone sono finiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura di colore rosa. La seconda camera da letto è dotata anch'essa di due finestre di uguali dimensioni, circa $100 \mathrm{~cm} \times 140 \mathrm{~cm}$, entrambe prospettanti sul cortile interno. I muri ed il plafone sono finiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura, rispettivamente di colore prugna e verde per i muri ed azzurro per il plafone. Infine il balcone, esposto verso la Via Cimarosa, ha una superficie pari a circa $6,75 \mathrm{mq}$, risulta pavimentato con piastrelle di gres, di colore beige e di dimensioni pari a circa $23 \mathrm{~cm} \times$ 12/19

15 cm e, come già detto, presenta un parapetto in muratura con copertina in cemento. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e presenta radiatori in ghisa mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma ed avviene grazie ad una caldaia a gas metano in discrete condizioni e del tipo "a camera aperta", ubicata in cucina è provvista del certificato di conformità alla regola d'arte. La dotazione tecnologica è completata dallimpianto elettrico sottotraccia provvisto delle certificazioni ai sensi delle vigenti norme, dall'impianto citofonico (ultimamente non funzionante secondo quanto riferito dall'esecutata), dall'impianto idrico, dall'impianto TV con antenna centralizzata e dallimpianto telefonico. La cantina si trova al piano seminterrato e vi si accede attraverso una porta in legno di dimensioni pari a circa $80 \mathrm{~cm} \times 200 \mathrm{~cm}$. Ha una superficie lorda di 9,25 mq , una superficie utile di $7,40 \mathrm{mq}$ ed un'altezza di circa $2,40 \mathrm{~m}$, è pavimentata con un battuto di cemento, è rifinita con intonaco rustico tinteggiato con idropittura di colore bianco, è provvista di due finestre di dimensioni rispettivamente pari a circa $70 \mathrm{~cm} \times 40 \mathrm{~cm}$ e 180 $\mathrm{cm} \times 40 \mathrm{~cm}$, entrambe in ferro con vetri rinforzati e prospettanti sul cortile interno mentre risulta priva dell impianto elettrico.

## Quesito n. 4 - Stato di possesso del bene

L'immobile pignorato attualmente risulta in pieno possesso delle proprietarie esecutate e libero da contratti d'affitto.

## Quesito n. 5-Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

Sulla base delle indagini condotte, per l'immobile pignorato, espongo quanto segue:
a) non esistono domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente;
b) il fabbricato ricade nella "area B1 - tessuto consolidato della città compatta" del P.G.T. del Comune di Legnano, disciplinata dallart. 14 del relativo Piano delle Regole. Per it fabbricato in questione non si rilevano atti di asservimento urbanistici e diritti di prelazione;
c) non esistono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
d) dalle informazioni assunte presso l'Amministratore dello stabile risulta che, alla data del $06 / 12 / 2012$, le esecutate avevano un debito di $€ 2.048,65$ nei confronti del condominio, di cui $€ 1.080,65$ per saldo gestione 2011/12, € 484,00 come prima rata ordinaria (agosto/settembre 2012) ed € 484,00 come seconda rata ordinaria (ottobre/novembre 2012). Tale debito potrebbe aumentare fino ad $€ 3.500,65$ se le esecutate non provvederanno a saldare le quote condominiali entro il 31/03/2013, data di scadenza della gestione 2012/2013.

## Quesito n. 6 - Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente

Dalla certificazione notarile depositata agli atti e dalle visure effettuate, ho accertato che it bene in esame è gravato dalle seguentif formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2, che saranno cancellati a carico della procedura:

1) ipoteca volontaria iscritta in data 21/03/2002 ai numeri $35627 / 633$ a favore dellia
 Cntern codice fiscale contro $i$ signori era $e$ (23an predetti, per la somma di $€ 123.000,00$ a garanzia di un mutuo di originari $€ 82.000,00$ da rimborsarsi in 20 anni al tasso interesse annuo del $4,8 \%$, il tutto come risulta dall'atto in data 11/03/2002 n. 259270 di rep, notaio Dott. Pietro Sormani, gravante sullintera proprietà del bene oggetto della presente relazione. Tale ipoteca, come riportato sull'atto di provenienza (all.n.4), si sarebbe dovuta cancellare al più presto in seguito all'estinzione del debito avvenuta con l'acquisto dellimmobile pignorato da parte delle esecutate. II costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a $€ 35,00$.
2) ipoteca volontaria iscritta in data 03/04/2007 ai numeri $50475 / 12192$ a favore della

 Mong predette, oltre al signor (debitore non datore di ipoteca), nato in in in pora la somma di $€ 290.000,00$ a garanzia di un mutuo fondiario di originari $€ 145.000,00$ da rimborsarsi in 30 anni al tasso interesse annuo del $5,34 \%$, il tutto come risulta dall'atto in data 14/03/2007, n.213690/32740 di rep. notaio Dott. Luciano Quaggia, gravante sull'intera proprietà del bene oggetto della presente relazione. Il costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a € 35,00 .
3) pignoramento immobiliare trascrito in data 29/09/2009 ai numeri 128278/81401 a
 (procuratori della signora nata a Legnano in data emmera, codice fiscale ans? predetta, con atto del giorno 06/08/09, repertorio n. 1724/2009, gravante sulla quota di metà della piena proprietà dellimmobile per un importo complessivo pari a € 5.486,34 oltre al costo della tassa di registro, agli interessi e spese, diritti ed onorari successivi. Il costo previsto per la cancellazione del pignoramento è pari a $€ 262,00$.
4) pignoramento immobiliare trascritto in data 19/09/2011 ai numeri 107806/65874 a favore della società crandonemoren con sede in Milano, codice fiscale
 6) aut prodette, gravante per il diritto di piena proprietà e per la quota di $1 / 2$ ciascuno per un importo complessivo pari a $€ 136.618,64$ oltre interessi e spese. Il costo previsto per la cancellazione del pignoramento è pari a $€ 262,00$.

Complessivamente il costo previsto per le cancellazioni è pari a $€ 594,00$.
Quesito n. 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni
15/19

Le opere relative alla costruzione del fabbricato in cui è ubicata t'unità immobiliare in oggetto sono iniziate anteriormente al $1^{\circ}$ settembre 1967. In particolare l'edificio è stato costruito con licenza edilizia n. 453/12702 del 20/09/1949, rilasciata dal Comune di Legnano, ed ha ottenuto la licenza di abitabilità in data 10/01/1951 (all. n. 8 e n .9 ). In data 19/01/2007, a causa della demolizione e ricostruzione di un tavolato per l'ampliamento del servizio, i precedenti proprietari dellimmobile hanno presentato una D.I.A., identificata dal protocollo n.0002283. Tale pratica è stata regolarmente conclusa con la cerificazione di fine lavori depositata il 13/04/2007. Sulla base di quanto esaminato durante il sopralluogo, ho potuto constatare l'assenza di difformità tra la predetta ristrutturazione, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica del bene, segnalo l'assoluta conformità alle previsioni del PRG. Come precedentemente accennato, il fabbricato ricade nella "area B1 - tessuto consolidato della città compatta" del P.G.T. del Comune di Legnano, disciplinata dall'art 14 del relativo Piano delle Regole. Pertanto, per I'immobile pignorato, ritengo accertata la regolarità edilizia - urbanistica - catastale.

## Quesito n. 8 - Certificazione energetica e certificazione impianti DM 37/08

 In risposta al quesito espongo quanto segue:a) l'immobile pignorato è sprovvisto di Attestato di Certificazione Energetica.
b) durante il sopralluogo è stata acquisita una copia della dichiarazione di conformità dellimpianto di produzione dell'acqua calda sanitaria alla regola d'arte, redatta in data 23/05/2008 (all.n.10), ed un'analoga dichiarazione redatta per l'impianto elettrico in data 31/12/2007 (all. n.11).

## Quesito n. 9 - Valore dell'Immobile

Per la determinazione del valore dellimmobile pignorato, considerato libero, ho tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche del bene in esame. I valori unitari necessari alla valutazione dello stesso sono stati attribuiti sulla scorta 16/19
delle indagini condotte nell'attuale mercato immobiliare della zona, confrontando i dat rilevati con le quotazioni immobiliari attuali pubblicate dalla Borsa Immobiliare di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di mercato dellimmobile è stato calcolato eseguendo la media tra i valori ottenuti applicando il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico della capitalizzazione dei redditi.

## Valutazione dell'immobile

La superficie commerciale dellimmobile, secondo gli usi tecnici nella compravendita degli appartamenti, è stata calcolata sommando alla superficie lorda dell'appartamento (comprensiva dei muri perimetrali calcolati al $100 \%$, nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni, e al $50 \%$ nel caso contrario) la superficie del balcone considerata al $50 \%$ e quella della cantina considerata al $25 \%$, il tutto incrementato del $4 \%$ per tenere conto della comproprietà degli spazi comuni. Tale supericie risulta pari a: $S=(74,20+6,75 \times 0,50+9,25 \times 0,25) \times 1,04=83,00 \mathrm{mq}$ (in cifra tonda).

## Stima sintefico-comparativa

Facendo riferimento alle fonti sopra citate ho ritenuto congruo scegliere il prezzo di 1.560,00 $€ / m q$ come valore di mercato unitario medio relativo ad appartamenti vecchi parzialmente ristrutturati, da correggere opportunamente mediante aggiunte e detrazioni in ragione delle percentuali che gravano significativamente nella valutazione e che riporto di seguito: ubicazione secondo piano senza ascensore $(-5 \%)$, esposizione sud-estsud-ovest $(-2,5 \%)$, affaccio intermedio tra strada e cortile interno (-10\%), fabbricato popolare (-5\%), efficienza energetica molto bassa $(-7 \%)$, vicinanza mezzi pubblici $(+7 \%)$, facilità di parcheggio ( $+10 \%$ ), esposizione su via silenziosa ( $+5 \%$ ). La percentuale correttiva totale è pari a $-7,5 \%$ con un coefficiente di riduttivo pari a 0,925 . Il valore di mercato del bene in questione risulta:
$V_{1}=1,560,00 € / \mathrm{mq} \times 0,925$ (coefficiente riduttivo) $\times 83,00 \mathrm{mq}=€ 119.769,00$.
Stima per capitalizzazione dei redditi

Si assume come reddito netto annuale R la differenza tra l'ordinario canone annuo lordo di locazione per un alloggio similare, assunto pari $a € 6 \cdot 600,00$, e le spese padronali di gestione calcolate empiricamente applicando una percentuale del $35 \%$ sul suddetto canone. Pertanto tale reddito ammonta a:
$R=€ 6.600,00-0,35 \times € 6.600,00=€ 6.600,00 \times 0,65=€ 4.290,00$.
Dalle informazioni assunte in loco e presso l'Agenzia del Territorio si rileva che il più probabile valore del saggio di capitalizzazione netto, per gli appartamenti similari della zona, risulta pari ar $=3,1 \%$, per cui il valore di mercato risulta:
$V_{2}=R / r=€ 4.290,00 / 0,031=€ 138.387,00$.

## Valore medio

Il più probabile valore dellimmobile scaturisce dalla media delle due stime, pertanto:
$V m=\left(V_{1}+V_{2}\right) / 2=(€ 119.769,00+€ 138.387,00) / 2=€ 129.078,00$.
Per l'appartamento con annessa cantina, in cifra tonda e libero, ritengo congruo un valore di mercato pari a $€ 129.000,00$ (euro centoventinovemila).

Nel caso in cui tale immobile dovesse essere considerato occupato, occorre considerare un abbatimento del $30 \%$, pertanto:
$V_{\text {occ }}=V-0,30 \times V=V \times 0,70=€ 129.000,00 \times 0,70=€ 90.300,00$.
Per l'appartamento con annessa cantina, in cifra tonda ed occupato, ritengo congruo un valore di mercato pari $a € 90.300,00$ (euro novantamilatrecento).

## Riepilogando

Valore immobile libero: $€ 129.000,00$ (euro centoventinovemila).
Valore immobile occupato: $€ 90.300,00$ (euro novantamilatrecento).

## Valutazione delle quote

Signora proprietaria per la quota di $1 / 2$ :
quota immobile libero: $€ 64.500,00$ (euro sessantaquattromilacinquecento);

$$
18 / 19
$$

quota immobile occupato: $€ 45.150,00$ (euro quarantacinquemilacentocinquanta).
Signora nomet proprietaria per la quota di $1 / 2$ :
quota immobile libero: $€ 64.500,00$ (euro sessantaquattromilacinquecento);
quota immobile occupato: $€ 45.150,00$ (euro quarantacinquemilacentocinquanta).
Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, consegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione.

La relazione che viene inoltrata telematicamente è composta da n. 19 pagine dattiloscritte e dagli allegati elencati di seguito:

1) comunicazioni alle parti; 2) n. 3 A.R. delle raccomandate alle parti; 3) verbale di sopralluogo; 4) copia dell'atto di provenienza (n. 5 pagine); 5) planimetria catastale del $15 / 02 / 1954 ; 6$ ) planimetria catastale del $15 / 05 / 2007$; 7) stralcio planimetria seminterrato allegato all'atto di riscatto dell'alloggio; 8) concessione edilizia; 9) licenza d'abitabilità; 10) dichiarazione di conformità dellimpianto di produzione dell'acqua calda sanitaria alla regola d'arte; 11) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte; 12) n. 8 fotografie.

Inoltre, solo all'originale della relazione, viene allegata l'attestazione dell'invio delle copie della relazione alle parti mentre su fogli separati si riportano:
a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti ed iscrizione delle ipoteche;
b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Contestualmente viene depositata in Cancelleria una copia cartacea non protocollata.

Legnano, 03/01/2013


