

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE**

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva

n. 3753\_11 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Terni

Promossa da:

**MANTEGNA FINANCE SRL**

contro

\*\*\*\*\*

**MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.**

**incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni, Dott.ssa Terni, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta architetto Alessandra Cilli, con studio in Milano - Largo Murani n°4 - la quale compariva il giorno 08.05.2012, dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento di rito.

Il giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

\*\*\*\*\*

**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

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

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di

provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire altresì indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, predisponendola ove mancante;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.  
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- )a l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- )b la descrizione del bene con indicazione 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 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, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico, e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo ordinario o posta elettronica.

**Allegghi** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

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

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

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

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

## RELAZIONE TECNICA

### RISPOSTE AI QUESITI

#### 1° quesito:

Provveda l'esperto ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

#### risposta al 1° quesito

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27 luglio 2012, alla presenza del coniuge della signora De Lio.

#### 2° quesito:

A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

#### risposta al 2° quesito

### **2.1 Identificazione dei beni**

#### **2.1.1 Appartamento**

Trattasi di appartamento di 3 locali + servizi al piano primo con annessa cantina al piano interrato, sito in comune di Trezzano sul Naviglio, via Pablo Neruda n.4.

#### INDICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta attualmente censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| COMUNE.....            | Trezzano sul Naviglio |
| FOGLIO.....            | 7                     |
| PARTICELLA.....        | 609                   |
| SUBALTERNO.....        | 154                   |
| ZONA CENSUARIA.....    | -                     |
| UBICAZIONE.....        | via Pablo Neruda 4    |
| PIANO.....             | 1                     |
| CONSISTENZA.....       | Vani 5                |
| CATEGORIA.....         | A2                    |
| CLASSE.....            | 3                     |
| RENDITA CATASTALE..... | Euro 555,19           |

#### COERENZE E CONFINI dell'appartamento

Da nord in senso orario:

area condominiale, vano scala e ascensori, appartamento proprietà di terzi, area condominiale.

COERENZE E CONFINI della cantina

Da nord in senso orario:

cantina proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, altre cantine di proprietà di terzi.

**2.1.2 Box**

Trattasi di box ad uso autorimessa privata al piano sotterraneo, sito in comune di Trezzano sul Naviglio, via Pablo Neruda n.4.

INDICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta attualmente censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| COMUNE.....            | Trezzano sul Naviglio |
| FOGLIO.....            | 7                     |
| PARTICELLA.....        | 609                   |
| SUBALTERNO.....        | 106                   |
| ZONA CENSUARIA.....    | -                     |
| UBICAZIONE.....        | via Pablo Neruda 4    |
| PIANO.....             | S1                    |
| CONSISTENZA.....       | MQ.12                 |
| CATEGORIA.....         | C6                    |
| CLASSE.....            | 2                     |
| RENDITA CATASTALE..... | Euro 26,25            |

COERENZE E CONFINI del box

Da nord in senso orario:

area comune di accesso, altri box per auto di proprietà di terzi.

**2.2 Estremi atti di pignoramento**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2°:

**Pignoramento**, trascritto il **22/11/2011 ai** n.ri **132699** reg. gen. e **81275** reg. part.,

a favore di:

- MANTEGNA FINANCE II S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 03678350269

contro:

- , nata a Milano (MI) il 02.08.1978, C.F. DLE GNN 78M42 F205L.

Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 45.792,83 sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site a Trezzano sul Naviglio in Via Pablo Neruda 4:

- **appartamento**, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.154;

- **box**, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.106.

**2.3 Estremi atto di provenienza**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2°:

**Atto di compravendita**, trascritto il **11/01/1990** ai n.ri **3009** reg. gen. e **2377** reg. part.,

a favore di:

- PAINI ADRIANO, nato a Saviole dell'Adamello (BS) il 05.08.1965, C.F. PNA DRN 65M05 I476B per la quota di 3/4 e
- CRISPO PAOLA, nata a Milano (MI) il 17.06.1966, C.F. CRS PLA 66H57 F205G per la quota di 1/4,

contro:

- ROSSI LUCA, nato a Milano (MI) il 23.08.1963, C.F. RSS LCU 63M23 F205M, con la quale il sig. Rossi vende ai signori Pains e Crispo, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site a Trezzano sul Naviglio in Via Pablo Neruda 4:

- appartamento, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.154;
- box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.106.

**Atto di donazione accettata**, trascritto il **04/05/1999** ai n.ri **41300** reg. gen. e **28759** reg. part.,

a favore di:

- PAINI ADRIANO, nato a Saviole dell'Adamello (BS) il 05.08.1965, C.F. PNA DRN 65M05 I476B

contro:

- CRISPO PAOLA, nata a Milano (MI) il 17.06.1966, C.F. CRS PLA 66H57 F205G con la quale la signora Crispo dona al sig. Pains la quota di ¼ di proprietà delle seguenti unità immobiliari site a Trezzano sul Naviglio in Via Pablo Neruda 4:

- appartamento, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.154;
- box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.106.

**Atto di compravendita**, registrata il **08/10/1999** ai n.ri **94467** reg. gen. e **64189** reg. part.,

a favore di:

- , nata a Milano (MI) il 02.08.1978, C.F. DLE GNN 78M42 F205L

contro:

- PAINI ADRIANO, nato a Saviole dell'Adamello (BS) il 05.08.1965, C.F. PNA DRN 65M05 I476B

con la quale il sig. Pains vende alla signora De Lio la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site a Trezzano sul Naviglio in Via Pablo Neruda 4:

- appartamento, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.154;
- box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.106.

**3° quesito:**

Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i.

### **risposta al 3° quesito**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova a Trezzano sul Naviglio, comune situato a sud-ovest di [Milano](#), lungo le sponde del [naviglio Grande](#).

Comuni Confinanti: [Buccinasco](#), [Cesano Boscone](#), [Corsico](#), [Cusago](#), [Gaggiano](#), [Milano](#), [Zibido San Giacomo](#).

Trezzano sul Naviglio è dotata di una [fermata ferroviaria](#) sulla [ferrovia Milano-Mortara](#) che permette collegamenti verso [Milano](#), [Abbiategrasso](#), [Vigevano](#), [Mortara](#) e [Alessandria](#).

Nel giro di 150 mt. dal fabbricato di via Neruda si trova la fermata del bus di collegamento con Milano: bus 327 - Bisceglie M1.

#### **2.1. Descrizione dei beni - esterno**

L'edificio in cui si trova l'abitazione fa parte di un complesso immobiliare "[La Baronella IV](#)", costruito negli anni '80.

La tipologia costruttiva dell'edificio, a nove piani fuori terra, è di tipo a telaio travi-pilastri, con tetto a falde.

I prospetti sono caratterizzati da semplicità compositiva, rivestiti di intonaco dipinto di colore beige; la parte bassa dei balconi, le logge caratterizzate da un arco ribassato e l'ultimo piano sono dipinti di colore nocciola.

Le finestre presentano tapparelle di colore nocciola; i balconi hanno ringhiere in ferro a disegno semplice dipinte di colore marrone e beige.

Il complesso è circondato dal giardino condominiale e delimitato da recinzione parte in muratura e parte sovrastante in ferro verniciato di colore marrone. Dal cancello pedonale d'ingresso attraversato il giardino si raggiunge l'entrata al corpo scale "C".

L'ampio atrio è pavimentato in granito, con pareti rivestite di perline di legno color noce sino ad un'altezza di mt. 1,50 c.ca. I soffitti sono dipinti di colore marrone con plafoniere quadrate.

I collegamenti verticali sono costituiti da due ascensori e dal corpo scale con gradini rivestiti in marmo e pianerottoli in piastrelle sui toni del beige; la ringhiera delle scale è in ferro verniciato di colore marrone.

#### **2.2. Descrizione dei beni - interno**

L'**abitazione** si trova al piano primo (secondo fuori terra) con doppio affaccio; internamente risulta suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno e zona notte costituita da due camere, due bagni e ripostiglio.

La zona giorno ha i pavimenti in piastrelle di monocottura 30x30 posate in diagonale.

La cucina ha le pareti rivestite in ceramica fino ad un'altezza di cm. 250 c.ca.: la porta di accesso è scorrevole interno muro.

La due camere da letto sono pavimentate in gres imitazione parquet: la camera matrimoniale ha i muri dipinti di bianco, l'altra ha le pareti con finitura spatolata color azzurro.

Il bagno padronale è rivestito e pavimentato in piastrelle di ceramica sui toni del verde acqua; la dotazione di sanitari è costituita da lavandino incassato in un mobile di colore bianco con piano in marmo, vasca da bagno, wc e bidet.

Il bagno di servizio è cieco, rivestito e pavimentato in piastrelle di ceramica sui toni del rosa. La dotazione di sanitari è costituita da cabina doccia con idromassaggio, lavandino e wc; qui trova posto la lavatrice.

Le porte sono in legno tipo noce con maniglie in ottone.

Le finestre e le porte-finestre, sono in alluminio di colore marrone all'esterno, in legno all'interno, con doppi vetri e dotate di zanzariere; le tapparelle sono in acciaio coibentato di colore marrone motorizzate.

L'impianto di riscaldamento autonomo e l'acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia situata in cucina.

L'impianto elettrico è regolarmente incassato nella muratura, con frutti e telai BTicino serie Living.

L'appartamento è dotato di videocitofono, impianto di condizionamento con elementi terminali a split in soggiorno e nelle camere da letto, impianto di allarme.

Gli impianti non hanno certificazioni.

All'abitazione è annessa una cantina situata al piano primo interrato.

Il **box** è situato al piano interrato al quale si accede tramite una rampa carrabile; è anche raggiungibile dal corpo scale e ascensori.

Il portone di accesso è di tipo basculante, verniciato di colore marrone. Il box è costituito da un locale di mt. 2,30 x 5,00 c.ca; l'altezza netta interna è di mt. 2,40 c.ca. Il pavimento è piastrellato in gres, le pareti e il plafone sono tinteggiate di colore bianco. L'impianto elettrico è di tipo esterno.

#### **4° quesito:**

*A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

#### **risposta al 4° quesito**



L'immobile risulta occupato dalla proprietaria, signora De Lio e dalla sua famiglia.

**5° quesito:**

*A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *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).*

**risposta al 5° quesito**

Il condominio "La Baronella IV", amministrato dal Geom. Giorgio Erami, risulta creditore nei confronti della signora De Lio ed ha presentato ricorso per intervento nella procedura esecutiva per la somma di € 4.350,06 (all.e).

Tutte le servitù, obblighi, vincoli e limiti di destinazione derivano:

- dalla convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Trezzano sul Naviglio con atto in autentica Notaio Luigi Augusto Miserocchi in data 31 gennaio 1978 rep. n. 13250;
- dai rapporti con la proprietà confinante ai mappali 414, 654 e 655 del foglio 7, a favore della quale esistono servitù di luce, sporto, stillicidio, gronde e vedute. Dette servitù sono state costituite a reciproco favore e carico anche in deroga alle distanze legali per tubazioni, piantagioni e condutture;
- dai rapporti con la proprietà confinante ai mappali 663 e 670 del foglio 7 e 603, 550, 661, e 662 del Catasto Terreni di Trezzano sul Naviglio, con le quali sono state costituite servitù reciproche di luce, sporto, stillicidio, gronde e vedute in deroga alle distanze legali di tubazioni, canalizzazioni, condutture varie e piantumazioni, con la tassativa esclusione nei confronti della proprietà ai mappali 663 e 670 del foglio 7 di ulteriori nuove servitù o di aggravamento sia delle esistenti che delle altre costituite;
- dal consenso alla installazione temporanea dei ponteggi per le necessarie opere di manutenzione con concessione reciproca fra le proprietà confinanti sulle rispettive aree, ma con l'intesa che al termine dei lavori essi vengano rimossi e ripristinati i manti erbosi e quanto altro eventualmente danneggiato;
- dal regolamento di condominio (all.f).

**6° quesito:**

*A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

**risposta al 6° quesito**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2°:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il **04/10/2001** ai n.ri **104970** reg. gen. e **24832** reg. part.,

a favore di:

- BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA, con sede in Mantova (MN), C.F.00141280206  
contro:

- \_\_\_\_\_, nata a Milano (MI) il 02.08.1978, C.F. DLE GNN 78M42  
F205L

L'ipoteca viene iscritta per un capitale di Lire 130.000.000 ed un totale di Lire 195.000.000 sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site a Trezzano sul Naviglio in Via Pablo Neruda 4:

- appartamento, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.154;
- box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.106.

**Ipoteca giudiziale**, iscritta il **25/10/2010** ai n.ri **130148** reg. gen. e **30612** reg. part.,

a favore di:

- MERCANTILE LEASING SPA, con sede in Firenze (FI), C.F.94004630482

contro:

- STURIALE CONCETTO, nato a Pagliara (ME) il 21.09.1948, C.F. STR CCT 48P21 G234G (quota 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1),
- VARRASO GIOVANNINA, nata a Troia (FG) il 01.04.1940, C.F. VRR GNN 40D41 L447F (quota 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 1),
- STURIALE MARCO, nato a Milano il 22.08.1973, C.F. STR MRC 73M22 F205Z (quota 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 2),
- \_\_\_\_\_, nata a Milano (MI) il 02.08.1978, C.F. DLE GNN 78M42 F205L (quota 1/2 di proprietà sull'unità negoziale 2, quota 1/1 di proprietà sull'unità negoziale 3).

L'ipoteca viene iscritta per un capitale di € 25.815,16 (totale € 35.000,00) sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site a Trezzano sul Naviglio:

1. - abitazione in villino, identificato al NCEU foglio 7, mapp.658, sub.1, via Fermi n.37,
  - box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.658, sub.2, via Fermi n.37;
2. - box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.142, via Pablo

- Neruda n.4;
3. - appartamento, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.154,  
via Pablo Neruda n.4;
- box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.106, via Pablo  
Neruda n.4.

**Pignoramento**, trascritto il **22/11/2011** ai n.ri **132699** reg. gen. e **81275**  
reg. part.,

a favore di:

-MANTEGNA FINANCE II S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 03678350269  
contro:

, nata a Milano (MI) il 02.08.1978, C.F. DLE GNN 78M42  
F205L

Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di €  
45.792,83 oltre interessi e spese sulla piena proprietà delle seguenti  
unità immobiliari site a Trezzano sul Naviglio in Via Pablo Neruda 4:

- appartamento, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.154;

- box, identificato al NCEU foglio 7, mapp.609, sub.106.

Gli oneri a carico della procedura ammontano in € 262,00 per la  
cancellazione di ciascun pignoramento, mentre per la cancellazione di  
ciascuna ipoteca l'esborso è: € 262,00 fino a € 33.600,00 oltre € 94,00,  
più lo 0,50% di imposta ipotecaria sulla somma per la quale era stata  
iscritta. Per ipoteche volontarie derivanti da ipoteche cooperative  
(D.p.r. 601/73) il costo è di € 35,00.

#### 7° quesito:

*Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché  
l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando  
eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove consti  
l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai  
sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del  
D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione  
edilizia/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della  
eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi  
costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1°  
settembre 1967.*

#### risposta al 7° quesito

##### **7.1. Regolarità edilizia**

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in  
oggetto, è stato costruito in base alla **concessione edilizia** rilasciata  
dal Sindaco del Comune di Trezzano sul Naviglio in data 7 giugno 1982 -  
(pratica n.18/82) e successive varianti in data 28 febbraio 1984 (pratica

n.180/83), in data 10 marzo 1986 (pratica n.19/86), in data 7 ottobre 1986 (pratica n.117/86) (allegato h1).

La licenza di **abitabilità** è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Trezzano sul Naviglio in data 25 novembre 1986 (allegato h2).

Lo stato dei luoghi risulta conforme al titolo edilizio allegato alla concessione edilizia - variante in data 7 ottobre 1986 (pratica n.117/86) e alla planimetria catastale.

## **7.2. Regolarità urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Buccinasco, è emerso che lo stabile si trova in zona residenziale B, sottozona ad alta densità; si allegano stralcio PRG, legenda e stralcio N.T.A. (allegato i).

### **8° quesito**

*Fornisca altresì indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- a) *della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009*
- b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

### **risposta all'8° quesito**

#### **8.1 Certificazione energetica**

L'attestato di certificazione energetica, redatto dall'arch. Luca Baio, è stato registrato al Catasto Energetico Edifici Regione Lombardia in data 02/10/2012 con validità fino al 02/10/2022, riferito al sub 154 del foglio 7 map.609 di proprietà della signora Giovanna De Lio, classe energetica "G", alto consumo (allegato l).

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

L'amministratore del condominio, Geom. Erami, riferisce che il condominio non possiede la conformità per l'impianto elettrico degli spazi comuni e fornisce la dichiarazione di conformità degli impianti ascensori (n.4) non essendo tuttavia in grado di indicare quali siano i due ascensori afferenti alla scala dell'abitazione oggetto di pignoramento (allegato m).

### **9° quesito:**

*Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

### **risposta al 9° quesito**

#### PREMESSA

Per la determinazione delle superfici commerciali, si fa riferimento alle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" con le quali la Direzione dell'Agenzia del Territorio "si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138."

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Misurazione

##### a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

##### b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

##### c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

#### Superficie omogeneizzata

- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini)

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

- b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non vengono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

**9.1 Superficie commerciale dei beni**

**- Appartamento**

Le misure sono desunte dalla planimetria catastale.

| <b>Destinazione</b>           | <b>mq</b> | <b>%</b> | <b>tot</b>   |
|-------------------------------|-----------|----------|--------------|
| Appartamento                  | 78,76     | 100,00%  | 78,76        |
| Balcone                       | 7,33      | 30,00%   | 2,20         |
| Cantina                       | 3,45      | 25,00%   | 0,86         |
| <b>Tot. sup. appartamento</b> |           |          | <b>81,82</b> |

Superficie commerciale appartamento.....mq. 82,00 ca.

**- Box**

Superficie commerciale box.....mq. 12,00 ca.

**9.2**

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto:

- dell'ubicazione dell' immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione complessivo;
- fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona;
- espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati sul Borsino Immobiliare 41° edizione, edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM,;
- espletata una verifica sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio la sottoscritta,

stima che:

- il più probabile valore di mercato per l' abitazione, sia di Euro 2.300,00 al metro quadro, il box viene valutato a corpo.

|     |                                       |       |   |            |   |                     |
|-----|---------------------------------------|-------|---|------------|---|---------------------|
| 1.  | <b>appartamento</b>                   |       |   |            |   |                     |
|     | mq (sup.comm.)                        | 82,00 | x | € 2.300,00 | = | € 188.600,00        |
| 1.1 | <b>valore libero</b>                  |       |   |            |   | <b>€ 188.600,00</b> |
| 1.2 | <b>valore occupato (-30% di 1.1.)</b> |       |   |            |   | <b>€ 132.020,00</b> |
|     |                                       |       |   |            |   |                     |
| 2.  | <b>box</b>                            |       |   |            |   |                     |
| 1.1 | <b>valore libero</b>                  |       |   |            |   | <b>€ 16.000,00</b>  |
| 1.2 | <b>valore occupato (-30% di 1.1.)</b> |       |   |            |   | <b>€ 11.200,00</b>  |

La valutazione del bene come pure la vendita sono da intendersi a corpo e non a misura oltre che nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovansi la descritta porzione immobiliare.

**Allegati**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) descrizione del bene con indicazioni catastali e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterno ed interno;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
  - e) spese condominiali;
  - f) regolamento di condominio;
  - g) atto di compravendita;
  - h) regolarità edilizia;
- i) regolarità urbanistica;
- l) certificazione energetica;
- m) dichiarazioni di conformità ascensori;
- n) **scheda riassuntiva.**

Ho provveduto a depositare in cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne una copia ai creditori intervenuti e al debitore.

Si allega in calce alla seguente perizia: l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

\*\*\*\*\*

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

Con osservanza.

Milano, 3 ottobre 2012

Il C.T.U.

Arch. Alessandra Cilli