



STUDIO del
com. Massimo Splendore - Via Piave, 17 - 20066 Melzo (Mi)

TRIBUNALE di MILANO
 Geom. MASSIMO SPLENDORE
 20066 Melzo - Via Piave, 17
 tel. e fax 02-95732360
 cell. 339.8300339
 Albo Consulenti Tecnici sez. Civile n° 8005
 Albo Periti Tecnici sez. Penale n° 611

architettura ed ingegneria 1/10

Tel. e fax +39.02.95732360 - cell. +39.339.8300339

Consulente Tecnico d'Ufficio
 del Tribunale Milano
 Sezioni Civile e Penale

direzione lavori
 progettazione e ristrutturazione
 risanamento conservativo
 piani di recupero
 lottizzazioni

tecniche catastali e frazionamenti
 rilievi topografici
 tabelle millesimali

arbitrati
 consulenze tecniche
 stime immobiliari

progettazione piani di sicurezza
 ordinamento materia di sicurezza
 prevenzione incendi

collaudi Regione Lombardia
 tutela paesistico ambientale

ve.ro.i.i.

Collegio dei Geometri di Milano n. 7700
 Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano sezione civile n. 8005
 Albo Periti Tecnici del Tribunale di Milano sezione penale n. 611
 Ministero degli Interni Prevenzione Incendi MI 7700 G 0578
 Albo Regione Lombardia dei collaudatori n. 2588
 Coordinatore in materia di sicurezza D.lgs. 494/96
 Esperto in materia di Tutela Paesistico-Ambientale L.R. Lombardia 18/97

TRIBUNALE di MILANO
 Sezione 3[^] Civile Esec. Imm.
 G.E. Dott.ssa Manuela Massenz

R.G.E. 1096/03 + 293/07

Parte attrice: Impresa Gestione Crediti S.p.A.
 Studio Legale Rubinetti & Sgarrella

Parte convenuta: [REDACTED]
 Avv.

Il sottoscritto Geom. Massimo Splendore, con Studio in Melzo (Milano) alla Via Piave, 17, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n° 7700, all'Albo dei Consulenti Tecnici sez. civile del Tribunale di Milano al n° 8005 e all'Albo dei Periti Tecnici sez. penale del Tribunale di Milano al n° 611 con disposizione della S.V. Ill.ma veniva nominato quale C.T.U. nella presente causa.

Il quesito posto dal Giudice Esecutore è il seguente:

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

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in casi di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) A identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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 bene.
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica

Geom. Massimo Splendore

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, abitazioni).
- 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare e 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) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
- Alleggi alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie interne ed esterne dei beni nonché la relativa planimetria;
- d) depositi, oltre l'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).»

Per depositare una relazione scritta il Giudice dava termine al 7 gennaio 2008.

.....RISPOSTA AL QUESITO

✓ ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- di cui al R.G.E. 01096/03 ad istanza dell'INTESA GESTIONE CREDITI S.p.A. (già BANCA INTESA S.p.A.) presentato per delega dall'Avvv. Antonio Sgarrella e Crescenzo Rubinetti di Milano, depositato presso il Tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Civili in data 16 agosto 2003 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano circoscrizione Milano 2 il 26 settembre 2003 al Reg.Gen. 140457 Reg.Part. 85367 gravante sul seguente bene di proprietà in quota di ½ ciascuno dei [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] a carico degli stessi ed a favore BANCA INTESA S.p.A.:

immobile sito nel Comune di Castano Primo prov. di Milano alla Via Goito senza n° civ. ma adiacente al civ. 2 confinante e posto al piano terreno e primo composto da 4 locali, cucina e doppi servizi con annessa area cortilizia di pertinenza di cui al Foglio 7 Particella 167 sub 702 e 267 -vedere "nota bene" appresso-;

- di cui al R.G.E. 00293/07 ad istanza dell'ITALFONDIARIO S.p.A. presentato per delega dall'Avvv. Antonio Sgarrella e Crescenzo Rubinetti di Milano, depositato presso il Tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Civili in data 6 febbraio 2007 gravante sul seguente bene di proprietà in quota di ½ ciascuno dei [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted]

██████ nata a ██████ il ██████ a carico degli stessi ed a favore ITALFONDIARIO S.p.A.:

immobile sito nel Comune di Castano Primo prov. di Milano alla Via Goito senza n° civ. ma adiacente al civ. 2 confinante di cui al Foglio 7 Particella 267 sub 704 -vedere "nota bene" appresso-;

NOTA BENE: nonostante ci siano due atti di pignoramento separati volti a identificare porzioni diverse di beni immobili, in realtà entrambi gli atti contengono delle mere incompletezze formali, trattandosi dello stesso immobile. La identificazione completa doveva essere:

foglio 7, particella 167, sub 702 graffato con la particella 267 subalterno 704.

La porzione non edificata della particella 267, dal mese di ottobre del 1998 al mese di aprile 2002, era un'area cortilizia pertinenziale all'unità immobiliare di cui al mappale 167, sub. 702 e ad esso graffato. Tale area scoperta era comprensiva di una porzione che oggi costituisce l'area di sedime dell'attuale subalterno 703 ad uso laboratorio; dall'aprile 2002, data in cui è stato accatastato l'immobile ad uso laboratorio (oggi part. 267, sub. 703), è stato necessario attribuire all'area residua del cortile pertinenziale il subalterno 704.

Si fa inoltre presente che sulla particella 267, oltre al già citato laboratorio sub. 703, sono presenti gli immobili di cui ai subalterni 701 ad uso box, 702 ad uso box e tutti e tre fanno parte della procedura di cui al R.G.E. 834/05.

Si ribadisce quindi che l'area cortilizia identificata con la particella 267, sub. 704 delle presenti procedure R.G.E. 1096/03 e 293/07 è di esclusiva pertinenza dell'immobile di cui alla particella 167 sub 702 ed infatti ad esso graffato.

✓ **ATTO DI PROVENIENZA** stipulato in data 4 dicembre 1998 davanti al Dott. Germano Zinni Notaio in Castano Primo Repertorio n° 56852 e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 22 dicembre 1998 al n. di Reg.Gen. 104259 e al n. di Reg.Part. 74634.

Geom. Massimo Splendore

✓ CONTROLLO PRESSO GLI UFFICI DELLA CONSERVATORIA di Milano 2 risulta quanto segue **-Allegato A-**

a. Nota di trascrizione del 22 dicembre 1998 n° reg. part. 74634 e n° reg. gen. 104259

a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

per compravendita dell'unità immobiliare di cui alla presente procedura e dei sub 701 e 702 della particella 267 della procedura R.G.E. 834/05. **-Allegato 1-**

b. Nota di iscrizione di concessione a garanzia di mutuo del 22 dicembre 1998

n° reg. part. 27205 e n° reg. gen. 104260

a favore di CARIPLO - CASSA di RISPARMIO delle PROVINCIE LOMBARDE S.p.A. con sede a Milano

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

dell'unità immobiliare di cui alla presente procedura per la somma totale di £. 560.000.000 pari a € 289.215,86. **-Allegato 2-**

c. Nota di iscrizione di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 8 giugno 2001

n° reg. part. 14340 e n° reg. gen. 59428

a favore di INTESABCI S.p.A. con sede a Milano

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

dell'unità immobiliare di cui alla presente procedura per la somma totale di £. 150.000.000 pari a € 77.468,53. **-Allegato 3-**

d. Nota di trascrizione del 22 febbraio 2002 n° reg. part. 13898 e n° reg. gen. 22622

a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Geom. Massimo Splendore

per convenzione matrimoniale di separazione dei beni sull'unità immobiliare di cui alla presente procedura e sui sub 701 e 702 della particella 267 della procedura R.G.E. 834/05. **-Allegato 4-**

e. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 31 luglio 2003

n°reg.part.25552 e n°reg.gen.119297

a favore di BAMCA INTESA S.p.A. con sede a Milano

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

sull'unità immobiliare di cui alla presente procedura e sui sub 701 e 702 della particella 267 della procedura R.G.E. 834/05 per la somma totale di € 252.141,31. –

-Allegato 5-

f. Nota di trascrizione del 26 settembre 2003 n° reg. part.85367 e n° reg. gen.140457

a favore di BAMCA INTESA S.p.A. con sede a Milano

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

verbale di pignoramento immobili a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Milano relativamente al bene per la quota dei 1/1 di cui alla presente procedura. **-Allegato**

6-

✓ DESCRIZIONE DEL BENE

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del fabbricato si può considerare decisamente buono a parte alcune finiture di completamento esterne. Ciò però può essere constatato solo visivamente dalla strada in quanto, nonostante gli avvisi a mezzo raccomandata postale con ricevuta di ritorno, lo scrivente non ha avuto risposta e nessuno ha aperto nel giorno prefissato.

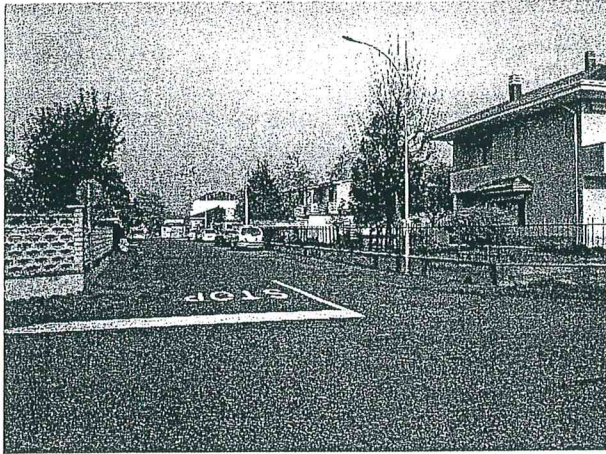
Qui di seguito sono riportate alcune fotografie scattate dal cancello su fronte strada della Via Goito.

La zona è periferica del Comune di Castano Primo residenziale alla Via Goito s.n.c. (una volta prima del 1998 –data del frazionamento da una a due unità immobiliari) aveva il numero civico 2 perché l'entrata era unica). Al civico 2 (casa indipendente) abita la [redacted] mamma del [redacted]

Geom. Massimo Splendore

W

Il Comune conta poco più di 10.000 abitanti, dista dal capoluogo di provincia Milano 37 km. ed è facilmente raggiungibile in auto o con autolinee di provincia attraverso importanti arterie stradali



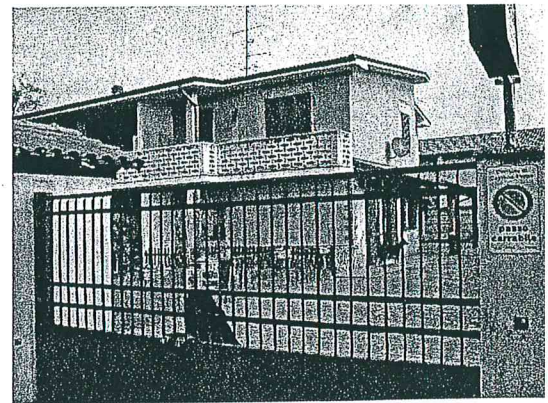
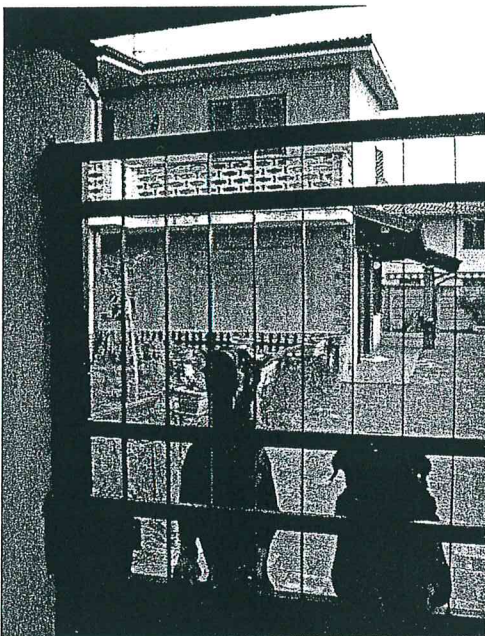
la Via Goito



civ. 2 - s.n.c. casa in oggetto

Geom. Massimo Splendore

Il fabbricato è di 2 piani fuori terra con ampio cortile in proprietà esclusiva.



Come si desume dalla pianta catastale ed architettonica di cui alla

Concessione n. 6961/98, al piano terra, con accesso dal porticato, vi è un ampio locale con soggiorno e pranzo, un bagno ed una cucina abitabile. Attraverso una scala interna si accede alla zona notte al primo piano costituita da un disimpegno, un bagno, due camere ed una balconata.

L'ampio cortile che circonda la casa sui suoi tre lati, pur essendo in proprietà esclusiva e di pertinenza della casa, è condiviso con altri edifici di cui ai subalterni 701 e 702 (due

Composto

box) e 703 (laboratorio). Questi ultimi tre subalterni sono della stessa proprietà di cui alla presente procedura e facenti parte di altra procedura di cui al R.G.E. 834/05

Lo scrivente ha inviato due raccomandate con ricevute di ritorno ai [redacted] e [redacted] (medesimo giorno ed indirizzo), pur non essendo ritornate le ricevute di ritorno, da ricerche effettuate sul sito delle Poste Italiane, le raccomandate risultano ritirate. Tutto il materiale postale è qui allegato in copia.

✓ REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato ha avuto origine dalla *Pratica Edilizia n. 22513 -Allegato 9-* rilasciata dal Comune di Castano Primo il 15 dicembre 1972, alla quale è poi succeduta una *un'altra concessione P.E. n. 6961/98 -Allegato 10-* rilasciata il 4 maggio 2000 per una diversa distribuzione interna e frazionamento della casa da un appartamento a due appartamenti indipendenti come è attualmente.

NOTA: non è stato possibile la visione dell'appartamento all'interno perché, nonostante gli avvisi a mezzo raccomandata, la proprietà non ha risposto all'invito di permettere l'accesso nel giorno preannunciato non rispondendo al citofono.

Si può però dire che i disegni di ultima concessione di cui sopra, verificati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castano Primo, corrispondono alla scheda catastale e gli esterni corrispondono a quanto visto dal di fuori della mura di cinta.

✓ DISPONIBILITÀ (STATO OCCUPATIVO).

Da informazioni assunte presso il vicinato e dalle operazioni di ritiro delle raccomandate inviate dallo scrivente, si può senz'altro presupporre che l'immobile è occupato dai debitori.

✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE,

✓ COERENZE,

IDENTIFICAZIONE CATASTALE -Allegato 7 (scheda catastale), 8 (visura)-

* Immobile adibito a residenza: Foglio 7, Particella 167+267, Sub 702+704

OK 1 punto 26-9-02

OK 1 punto 22-3-02



Geom. Massimo Splendore

W

W

piano: T-1 - Zona Censuaria U - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza vani 8

Rendita catastale: € 537,12

attuale intestazione: Antonacci Serafina quota in proprietà ½
Del Principe Amalio quota in proprietà ½

COERENZE (in senso orario):

- unità immobiliare:

- *a nord*: altra proprietà di cui mapp.167~266;
- *a est*: stessa proprietà mapp. 267;
- *a sud*: stessa proprietà mapp.267
- *a ovest*: altra proprietà di cui mapp.167~266.

✓ PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Lo scrivente ha provveduto a svolgere una indagine dei valori di mercato della zona anche presso agenti immobiliari e riviste specializzate:

- sentito il loro parere,
- viste le caratteristiche costruttive,
- l'ubicazione, la vetustà, la consistenza,
- lo stato generale del fabbricato e lo stato di manutenzione della unità immobiliare e, per quanto possibile, le sue finiture (esterne incomplete),
- gli usi e le consuetudini della provincia di Milano,
- il particolare momento del mercato immobiliare,

il tutto applicato alla propria esperienza, ritiene che il più probabile valore di mercato della unità immobiliare in esame sia il seguente:

Prezzo unitario al mq. della zona per un immobile simile è pari a € 1.850,00;

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq. 213,98 applicando i seguenti coefficienti di parametrizzazione:

murature esterne 100%, murature confinanti 50%, porticato 33%, balconi 50%, cortile 10%, assumendo così un valore di:

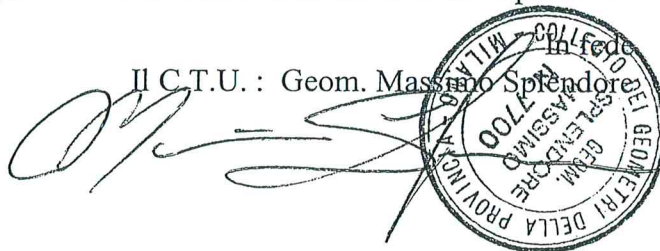
€ 1.850,00 x mq. 213,98 = € 395.863,00 = arrotondato a € 396.000,00

Con la presente relazione che si compone di n° 10 pagine dattiloscritte comprensive di n° 5 fotografie, n° 10 allegati più allegati postali e n° 2 fogli separati con identificazione catastale ed elenco trascrizioni ed iscrizioni, si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e si rimane a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria in data ... **2 GEN. 2008** unitamente ai fascicoli di causa, per il quale era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Melzo, **2 GEN. 2008**

Il C.T.U. : Geom. Massimo Splendore



Geom. Massimo Splendore



UDIO del

m. Massimo Splendore - Via Piave, 17 - 20066 Melzo (Mi)

TRIBUNALE di MILANO

Geom. MASSIMO SPLENDORE
20066 Melzo - Mi - Via Piave, 17
tel. e fax 02-95732360
cell. 339.8300339 -

Albo Consulenti Tecnici sez. Civile n° 8005
Albo Periti Tecnici sez. Penale n° 611

architettura e ingegneria 1/10/



Tel. e Fax +39.02.95732360 - cell. +39.339.8300339

Geom. Massimo Splendore

Consulente Tecnico d'Ufficio
del Tribunale Milano
sezioni Civile e Penale

direzione lavori
progettazione e ristrutturazione
risanamento conservativo
piani di recupero
lottizzazioni

opere catastali e frazionamenti
rilievi topografici
tabelle millesimali

arbitrati
consulenze tecniche
stime immobiliari

progettazione piani di sicurezza
risanamento materia di sicurezza
prevenzione incendi

servizi di studi e diagnosi
servizi di tutela paesistica ambientale

ve.ro.l.i.

TRIBUNALE di MILANO
Sezione 3^a Civile Esec. Imm.
G.E. Dott.ssa Manuela Massenz

R.G.E. 834/05

Parte attrice: Impresa Gestione Crediti S.p.A.
Studio Legale Rubinetti & Sgarrella

Parte convenuta: [REDACTED]
Avv.

Il sottoscritto Geom. Massimo Splendore, con Studio in Melzo (Milano) alla Via Piave, 17, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n° 7700, all'Albo dei Consulenti Tecnici sez. civile del Tribunale di Milano al n° 8005 e all'Albo dei Periti Tecnici sez. penale del Tribunale di Milano al n° 611 con disposizione della S.V. Ill.ma veniva nominato quale C.T.U. nella presente causa.

Il quesito posto dal Giudice Esecutore è il seguente:

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

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in casi di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) A identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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 bene.
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica

Collegio dei Geometri di Milano n. 7700
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano sezione civile n. 8005
Albo Periti Tecnici del Tribunale di Milano sezione penale n. 611
Ministero degli Interni Prevenzione Incendi MI 7700 G 0578
Albo Regione Lombardia dei collaudatori n. 2588
Coordinatore in materia di sicurezza D.lgs. 494/96
Esperto in materia di Tutela Paesistico-Ambientale L.R. Lombardia 18/97

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, abitazioni).
- 6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare e del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 8) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
- Alleggi alla relazione:

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, abitazioni).

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

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare e 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) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleggi alla relazione:







Geom. Massimo Splendore

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie interne ed esterne dei beni nonché la relativa planimetria;
- d) depositi, oltre l'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).»

Per depositare una relazione scritta il Giudice dava termine al 7 gennaio 2008.

.....RISPOSTA AL QUESITO

✓ ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- **di cui al R.G.E. 00834/05** ad istanza dell'INTESA GESTIONE CREDITI S.p.A. (già INTESABCI Gestione Crediti S.p.A.) presentato per delega dall'Avvv. Antonio Sgarrella e Crescenzo Rubinetti di Milano, depositato presso il Tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Civili in data 20 maggio 2005 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano circoscrizione Milano 2 il 15 giugno 2005 al Reg.Gen. 87774 Reg.Part. 44822 gravante sui seguenti beni di proprietà in quota di ½ ciascuno dei  nato a  il  e  nata a  il  a carico degli stessi ed a favore BANCA INTESA S.p.A.:

- a) immobile sito nel Comune di Castano Primo prov. di Milano alla Via Goito senza n° civ. ma adiacente al civ. 2 consistente in un box di cui al Foglio 7 Particella 267 sub 701;
- b) immobile sito nel Comune di Castano Primo prov. di Milano alla Via Goito senza n° civ. ma adiacente al civ. 2 consistente in un box di cui al Foglio 7 Particella 267 sub 702;
- c) immobile sito nel Comune di Castano Primo prov. di Milano alla Via Goito senza n° civ. ma adiacente al civ. 2 consistente in un laboratorio con servizi di cui al Foglio 7 Particella 267 sub 703.

Dott. Massimo Pignone

Immobili tutti siti al piano terreno sulla stessa area cortilizia (*particella 267*) di pertinenza dell'immobile di cui alle procedure R.G.E. 1096/03 e 293/07 con stesso ingresso.

✓ ATTO DI PROVENIENZA stipulato in data 4 dicembre 1998 davanti al Dott. Germano Zinni Notaio in Castano Primo Repertorio n° 56852 e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 22 dicembre 1998 al n. di Reg.Gen. 104259 e al n. di Reg.Part. 74634.

✓ CONTROLLO PRESSO GLI UFFICI DELLA CONSERVATORIA di Milano 2 risulta quanto segue:

a. Nota di trascrizione del 22 dicembre 1998 n° reg. part. 74634 e n° reg. gen. 104259

a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

per compravendita delle unità immobiliari dei sub 701 e 702 della particella 267 di cui alla presente procedura e del sub 702 particella 167 e sub 704 particella 267 delle procedure R.G.E. 1093/03 e 293/07 (*vedere perizia di cui al R.G.E. 1093/03 e 293/07*). **-Allegato 1-**

b. Nota di trascrizione del 22 febbraio 2002 n° reg. part. 13898 e n° reg. gen. 22622

a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

per convenzione matrimoniale di separazione dei beni sulle unità immobiliari dei sub 701 e 702 della particella 267 di cui alla presente procedura e del sub 702 particella 167 e sub 704 particella 267 delle procedure R.G.E. 1093/03 e 293/07 (*vedere perizia di cui al R.G.E. 1093/03 e 293/07*). **-Allegato 2-**

c. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 31 luglio 2003

n°reg.part.25552 e n°reg.gen.119297

Geom. Massimo Splendore

a favore di BANCA INTESA S.p.A. con sede a Milano

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

sulle unità immobiliari dei sub 701 e 702 della particella 267 di cui alla presente procedura e del sub 702 particella 167 e sub 704 particella 267 delle procedure R.G.E. 1093/03 e 293/07 (vedere perizia di cui al R.G.E. 1093/03 e 293/07). per la somma totale di € 252.141,31. **-Allegato 3-**

d. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 14 luglio 2004

n°reg.part.24210 e n°reg.gen.103592

a favore di BANCA INTESA S.p.A. con sede a Milano

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

sull'unità immobiliare sub 703 della particella 267 di cui alla presente per la somma totale di € 252.141,31 in estensione alla precedente del 31 luglio 2003. **-Allegato 4-**

e. Nota di trascrizione del 15 giugno 2005 n° reg. part.44822 e n° reg. gen.87774

a favore di BANCA INTESA S.p.A. con sede a Milano

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

verbale di pignoramento immobili a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Milano relativamente ai beni per la quota di 1/1 di cui alla presente procedura. **-Allegato 5-**

✓ DESCRIZIONE DEL BENE

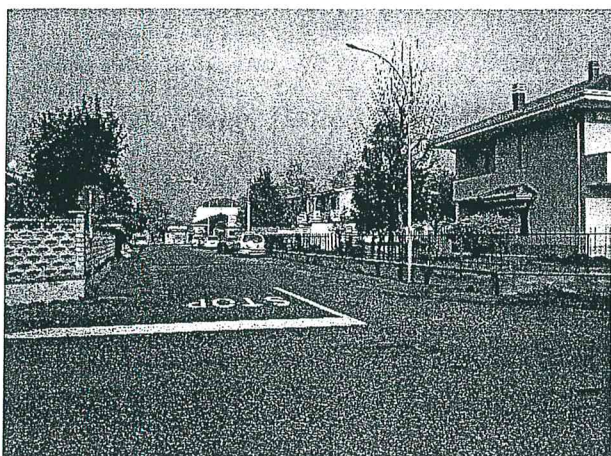
Lo stato generale di conservazione e manutenzione del fabbricato si può considerare buono a parte alcune finiture di completamento esterne. Ciò però può essere constatato solo visivamente dalla strada in quanto, nonostante gli avvisi a mezzo raccomandata postale con ricevuta di ritorno, lo scrivente non ha avuto risposta e nessuno ha aperto nel giorno prefissato.

Qui di seguito sono riportate alcune fotografie scattate dal cancello su fronte strada della Via Goito.

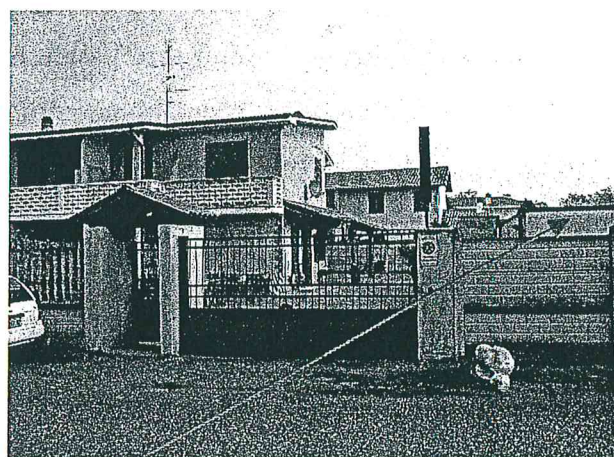
Geom. Massimo Splendore

La zona è periferica del Comune di Castano Primo residenziale alla Via Goito s.n.c. (una volta prima del 1998 -data del frazionamento da una a due unità immobiliari) aveva il numero civico 2 perché l'entrata era unica). Al civico 2 (casa indipendente) abitata la [redacted] mamma del [redacted]

Il Comune conta poco più di 10.000 abitanti, dista dal capoluogo di provincia Milano 37 km. ed è facilmente raggiungibile in auto o con autolinee di provincia attraverso importanti arterie stradali



la Via Goito



corpo di fabbrica adibito a box e laboratorio



casa di cui alle procedure R.G.E. 1096/03 e 293/07 --- corpo di fabbrica adibito a box e laboratorio di cui alla presente procedura R.G.E. 834/05



L'ampio cortile è in proprietà esclusiva e di pertinenza della casa, di cui alle procedure R.G.E. 1096/03 e 293/074k, ed è condiviso con il corpo di fabbrica di cui ai subalterni 701 e 702 (due box) e 703 (laboratorio) della presente procedura R.G.E. 834/05.

Lo scrivente non può dir nulla sulla ripartizione interna, sulle finiture e sullo stato di conservazione e manutenzione in quanto non ha avuto accesso agli immobili, pur avendo inviato due raccomandate con ricevute di ritorno ai [redacted] e [redacted] (medesimo giorno ed indirizzo). Le ricevute non sono ritornate, ma, da ricerche effettuate sul sito delle Poste Italiane, le raccomandate risultano ritirate. Tutto il materiale postale è qui allegato in copia.

✓ REGOLARITÀ EDILIZIA

I tre immobili hanno avuto origine da più Concessioni:

C.E. 5320 del 25 maggio 1987 (tre box + servizio);

C.E. 5486 del 1988 (senza seguito);

C.E. 5508 del 13 giugno 1988 (due box + tettoia) come risulta oggi dalle schede catastali;

C.E. 6961 del 4 settembre 1998 e successiva variante 7247 del 14 maggio 2001 relativamente al laboratorio come risulta oggi dalle schede catastali.

ml

NOTA: non è stato possibile la visione esatta della suddivisione e dello stato perché, nonostante gli avvisi a mezzo raccomandata, la proprietà non ha risposto all'invito di permettere l'accesso nel giorno preannunciato non rispondendo al citofono.

Si può però dire che i disegni di ultima concessione di cui sopra, verificati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castano Primo, corrispondono alle schede catastali.

✓ DISPONIBILITÀ (STATO OCCUPATIVO).

Da informazioni assunte presso il vicinato e dalle operazioni di ritiro delle raccomandate inviate dallo scrivente, si può senz'altro presupporre che l'immobile è occupato dai debitori.

Geom. Massimo Splendore

✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE,

✓ COERENZE,

IDENTIFICAZIONE CATASTALE **-Allegato 6** (scheda catastale), **7** (visura)-

O.K.

* Immobile adibito a box + tettoia: Foglio **7**, Particella **267**, Sub **701**

piano: T - Zona Censuaria U - Categoria C/6 - Classe 4 - Consist. mq 30 - Sup. cat. mq 29

Rendita catastale: € 55,78

attuale intestazione: Antonacci Serafina quota in proprietà ½
Del Principe Amalio quota in proprietà ½

COERENZE (in senso orario):

- unità immobiliare:

- *a nord:* stessa proprietà mapp. 267 sub 704 e mapp.267 sub 702;
- *a est:* stessa proprietà mapp. 267 sub 702 ed altra proprietà mapp. 173;
- *a sud:* altra proprietà mapp.173 e stessa proprietà sub 703;
- *a ovest:* stessa proprietà mapp. 267 sub 703 e mapp.267 sub 704.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE **-Allegato 8** (scheda catastale), **9** (visura)-

O.K.

* Immobile adibito a box: Foglio **7**, Particella **267**, Sub **702**

piano: T - Zona Censuaria U - Categoria C/6 - Classe 4 - Consist. mq 19 - Sup. cat. mq 22

Rendita catastale: € 35,33

attuale intestazione: Antonacci Serafina quota in proprietà ½
Del Principe Amalio quota in proprietà ½

COERENZE (in senso orario):

- unità immobiliare:

- *a nord:* stessa proprietà mapp. 267 sub 704 e altra proprietà mapp.255;
- *a est:* altra proprietà mapp. 255 ed altra proprietà mapp. 173;
- *a sud:* altra proprietà mapp.173 e stessa proprietà sub 702;
- *a ovest:* stessa proprietà mapp. 267 sub 702 e mapp.267 sub 704.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE **-Allegato 10** (scheda catastale), **11** (visura)-

O.K.

* Immobile adibito a laboratorio: Foglio **7**, Particella **267**, Sub **703**

piano: T - Zona Censuaria U - Categoria C/3 - Classe 4 - Consist. mq 103 - Sup. cat. mq 120

Geom. Massima Splendore

Rendita catastale: € 207,46

attuale intestazione: Antonacci Serafina quota in proprietà ½
Del Principe Amalio quota in proprietà ½

COERENZE (in senso orario):

- unità immobiliare:

- *a nord*: stessa proprietà mapp. 267 sub 704 e mapp. 267 sub 701;
- *a est*: stessa proprietà mapp. 267 sub 704, mapp. 267 sub 701 e altra proprietà mapp. 173;
- *a sud*: altra proprietà mapp. 173 e stessa proprietà mapp. 267 sub 704;
- *a ovest*: stessa proprietà mapp. 267 sub 704.

✓ **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Lo scrivente ha provveduto a svolgere una indagine dei valori di mercato della zona anche presso agenti immobiliari e riviste specializzate:

- sentito il loro parere,
- viste le caratteristiche costruttive,
- l'ubicazione, la vetustà, la consistenza,
- lo stato generale del fabbricato e lo stato di manutenzione della unità immobiliare e, per quanto possibile, le sue finiture (esterne incomplete),
- gli usi e le consuetudini della provincia di Milano,
- il particolare momento del mercato immobiliare,

il tutto applicato alla propria esperienza, ritiene che i più probabile valori di mercato delle unità immobiliari in esame siano i seguenti applicando i coefficienti di parametrizzazione (murature esterne 100%, murature confinanti 50%,):

Box + tettoia di cui al sub 701 mq. 21,00 commerciali valore a corpo = € 19.500,00:

Box + tettoia di cui al sub 702 mq. 33,60 commerciali valore a corpo = € 17.000,00

Laboratorio di cui al sub 703 mq. 90,15 commerciali x €/mq.820,00 = € 73.923,00

E pertanto il più probabile totale valore di mercato è:

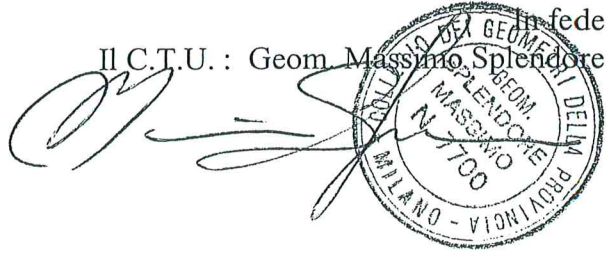
€ 19.500,00 + € 17.000,00 + € 73.923,00 (arrotondato a € 74.000,00) = € 110.500,00

Geom. *Massima Splendore*

Con la presente relazione che si compone di n° 10 pagine dattiloscritte comprensive di n° 4 fotografie, n° 11 allegati più allegati postali e n° 2 fogli separati con identificazione catastale ed elenco trascrizioni ed iscrizioni, si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e si rimane a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria in data 2 GEN. 2008 unitamente ai fascicoli di causa, per il quale era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

In fede
Il C.T.U. : Geom. Massimo Splendore



Melzo, 2 GEN. 2008

Geom. Massimo Splendore