

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

R.G.E. n.481/2012

G.E. Dott.ssa SUSANNA TERNI

Promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A. NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATORE DI SESTANTE
FINANCE S.R.L. (Creditore procedente)

Contro

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Susanna Terni, nominava in data 21.05.2012 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Arch. Barbara Pighi, con studio in Milano - via Grossich n.8/c, iscritta all'albo dei consulenti tecnici al n° 11011.

In data 22.05.2012 la sottoscritta Arch. Barbara Pighi riceveva dalla Cancelleria del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile, tramite invio telematico, comunicazione dell'avvenuta nomina (allegato a).

La sottoscritta Arch. Barbara Pighi compariva il 28.06.2012 davanti al giudice Dott.ssa Susanna Terni del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile per prestare giuramento di rito, ma il giudice rilevato che mancava atto di avviso ex art.498 c.p.c. ai creditori iscritti, rinviava il conferimento dell'incarico all'esperto (allegato b).

In data 28.06.2012 il giudice Dott.ssa Terni fissava nuova data di giuramento per il giorno 10.10.2012; in tale data la sottoscritta compariva davanti al giudice e dichiarava di accettare l'incarico, prestando giuramento di rito (allegato c).

Il giudice sottoponeva 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. Ad 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 e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
 7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
 8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo 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 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 identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Provveda almeno 45 giorni prima dell'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 procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'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 ed 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."

Si assegna termine per il deposito della relazione 45 giorni prima dell'udienza del 28 gennaio 2013.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi espone la seguente:

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

In data 11 ottobre 2012, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi inviava comunicazione al creditore procedente e ai debitori esecutati dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando i debitori esecutati ad acconsentire al sopralluogo degli immobili. La comunicazione è stata inviata con raccomandata A/R ai debitori esecutati, _____ esso la loro residenza, e al creditore procedente, Italfondiarario S.p.A., _____ (allegato d).

PROVVEDA L'ESPERTO:

1° quesito:

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.

risposta al 1° quesito

In data 15 ottobre 2012 le ricevute di ritorno della comunicazione inviata ai debitori presso la loro residenza, veniva restituita alla sottoscritta (allegato d).

In data 16 ottobre 2012 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al creditore presso lo studio dell'Avv. Paolo Maria Paglia, veniva restituita alla sottoscritta (allegato d).

In data 3 dicembre 2012 la sottoscritta depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari istanza di impossibilità d'accesso e di proroga per il deposito della relazione peritale (allegato e).

In data 4 dicembre 2012 il Giudice Dott.ssa Terni concedeva la proroga richiesta per il deposito della perizia.

In data 17 gennaio 2013 la sottoscritta depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari nuova istanza di impossibilità d'accesso (allegato f), alla quale il Giudice rispondeva in data 17 gennaio 2013 nominando custode dei beni pignorati la SIVAG S.p.A (allegato g).

Il giorno 4 febbraio 2013 alle ore 14.30 veniva fissato il sopralluogo degli immobili con il Sig. Maurizio Lo Parco della SIVAG S.p.A.

Al sopralluogo dell'unità immobiliare sita in via Canazza n.8 a Legnano, erano presenti, l'Ing. Silvia Montinaro, (mia collaboratrice), il Sig. Maurizio Lo Parco (custode dei beni), i

2° quesito:

Ad 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

Trattasi di:

- unità immobiliare al sub. 7: appartamento sito al 2 piano f.t. composto 6,5 vani con annessa cantina al piano interrato;
- unità immobiliare al sub. 105 ha generato il sub.702 a seguito di fusione in data 20.07.2006 n.49489 .1/2006 dei subb. 105 e 106: box al piano terra.

INDICAZIONI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

Unità immobiliare al sub.7 (appartamento con annesso vano cantina)

COMUNE DI LEGNANO (Codice: E514)

FOGLIO..... 34
MAPPALE..... 50
SUBALTERNO..... 7
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Canazza n.8
PIANO..... 1-S1
CONSISTENZA..... 6,5 vani
CATEGORIA..... A/3
CLASSE..... 4
RENDITA CATASTALE..... Euro 654,61

Unità immobiliare al sub.702 (di cui il 105 è porzione al 50%) (box)

COMUNE DI LEGNANO (Codice: E514)

FOGLIO..... 34
MAPPALE..... 50
SUBALTERNO..... 702
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Canazza n.8
PIANO..... T
CONSISTENZA..... 64 mq
CATEGORIA..... C/6
CLASSE..... 6
RENDITA CATASTALE..... Euro 363,59

Il tutto come risulta dall'identificazione del bene (estratto di mappa, visura catastale e planimetria) (allegato h).

2.2. Coerenze e confini

Unità immobiliare al sub.7 (appartamento)

A NORD-EST: cortile comune,

A SUD-EST: cortile comune e altra unità immobiliare,

A SUD-OVEST: altre unità immobiliari e corridoio comune,

A NORD-OVEST: via Canazza.

Unità immobiliare al sub.7 (cantina)

A NORD-EST: altra unità immobiliare,
A SUD-EST: cortile comune,
A SUD-OVEST: altra unità immobiliare,
A NORD-OVEST: corridoio comune.

Unità immobiliare al sub.702 (di cui il 105 è porzione al 50%) (box)

A NORD-EST: altra unità immobiliare ,
A SUD-EST: mapp. 54,
A SUD-OVEST: altra unità immobiliare,
A NORD-OVEST: cortile comune.

2.3. Estremi atto di pignoramento

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

2.3.1. Pignoramento immobili, trascritto il 08/02/2012 ai n.ri 8954 reg. part. e 13332 reg. gen., a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. con sede in Roma, C.F.: 03367430968 contro

e gravante

sulle seguenti unità immobiliari:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Legnano, via Canazza n.8, identificato al N.C.E.U. foglio 34, mapp.50, sub.7, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, piano 1-S1;

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Legnano, via Canazza n.8, identificato al N.C.E.U. foglio 34, mapp.50, sub.105, cat. C/6, consistenza 34 mq, piano T (attuale 50% del sub.702).

2.4. Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

2.4.1. Atto di compravendita, trascritto il 27/04/2005 ai n.ri 31023 reg.part. e 60073 reg. gen., a favore di

sulle seguenti unità immobiliari:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Legnano, via Canazza, identificato al N.C.E.U. foglio 34,

mapp.50, sub.7, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, piano 1-
S1;

1/1 di intera propriet  di immobile sito in Comune di
Legnano, via Canazza SC, identificato al N.C.E.U. foglio
34, mapp.50, sub.105, cat. C/6, consistenza 34 mq, piano T
(attuale 50% del sub.702) (allegato i).

3° quesito:

A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

risposta al 3° quesito

3.1. Individuazione urbanistico - territoriale

Legnano, comune a nord-ovest di Milano da cui dista circa 20 Km,  
posto a confine tra le province di Varese e Milano, ed  
circondato dai comuni di Busto Arsizio, Canegrate, Castellanza,
Cerro Maggiore, Dairago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San
Vittore Olona, Villa Cortese. Coi suoi 56.942 abitanti e una
superficie comunale di 17,71 Km² (Dati Istat 31.12.2008),   il
Comune che per dimensioni, infrastrutture e servizi offerti
risulta essere un punto di riferimento per un vasto territorio che
si estende fra gli ambiti del castanese e del saronnese.
Costituisce con Castellanza e Busto Arsizio un sistema urbano
complesso per molti aspetti indipendente da Milano. Centro storico
del sistema industriale del Sempione, Legnano conta su un sistema
pressoch  completo di infrastrutture che garantiscono un buon
livello di servizio sia per la citt  che per il territorio di
riferimento. Fra di essi spiccano certamente le strutture
sanitarie (l'ospedale), gli istituti scolastici superiori, il
tribunale e il centro servizi alle imprese (BIC Alto Milanese).

INFRASTRUTTURE:

- Accessi stradali: storiche strade statali che attraversano
interamente il Comune quali la SS33 del Sempione (Milano, Rho,
Legnano, Gallarate, Varese) e la SS527 "Bustese" tratta di
collegamento nord-ovest nord-est della provincia di Milano;
numerose strade trasversali di collegamento con l'area
dell'altomilanese fra cui la provinciale S.P12 Inveruno -
Legnano; inoltre il comune   raggiungibile attraverso la Strada
Statale Varesina (SS233) e la SP48 Rho-Monza.

- Accessi al sistema autostradale: autostrada A8 Milano-Varese con lo svincolo di Legnano, posto a nord-est del territorio comunale;
- Accesso ferroviario: stazione ferroviaria di Legnano, sita lungo la tratta delle Ferrovie dello Stato che collega i comuni dell'Asse del Sempione a Milano e a Varese, che permette i collegamenti con la Svizzera e la Francia; con annesso scalo merci. Per linea FNM Milano/Saronno/Novara, ci sono le vicine Stazioni di Castellanza e Busto Arsizio;
- Accesso aeroportuale: Aeroporto Intercontinentale della Malpensa a circa 20 Km in direzione nord ovest, con collegamento autostradale diretto;
- Mezzi pubblici: Legnano è dotata di una linea di trasporto pubblico locale urbana, gestita da STIE. Numerose sono le linee per Milano con fermate in diversi punti della città.

3.2. Descrizione del bene - esterno

Il condominio è costituito da un unico corpo di fabbrica a 5 piani f.t. oltre edificio adibito a box nel cortile, entrambi realizzati alla fine degli anni 60. L'edificio principale ha strutture verticali e orizzontali portanti in c.a. e copertura a quattro falde; il corpo basso dei boxes ha strutture in c.a. e copertura piana.

L'ingresso pedonale allo stabile è situato su via Canazza n.8 tramite un portone in alluminio e vetro ubicato al centro della facciata, mentre a destra dell'edificio è posto un cancello carraio in ferro nero a elementi verticali che dà accesso al cortile e ai boxes.

Il prospetto su strada presenta al piano terra una finitura in intonaco di colore grigio ed ospita oltre al portone d'ingresso allo stabile anche otto vetrine di negozi; i piani superiori sono rivestiti in piastrelle di klinker marrone chiaro. Le finestre e le porte finestre presentano cornici e davanzali in travertino. I serramenti sono in legno e dotati di tapparelle in PVC entrambi marroni chiari.

L'androne d'ingresso ha pavimento, parete di fondo e pedate degli scalini in marmo Travertino Navona, mentre le alzate sono in marmo Verde Alpi e le pareti laterali rivestite in legno.

Attraverso una porta a vetri posta sulla destra dell'androne si accede al vano scale con pavimentazione in quarzite Calipso ai

pianerottoli di piano e a quelli intermedi. Le scale presentano gradini con pedate in marmo Travertino Navona e alzate e zoccolo in marmo rosso Verona. Le pareti sono intonacate di colore beige. Le porte blindate di accesso agli appartamenti sono in legno color noce.

L'edificio boxes, a cui si accede attraverso il cortile comune pavimentato in autobloccanti, presenta finitura in intonaco bianco con zoccolo fino ad h. 80 cm in cemento bocciardato. I portoni dei boxes sono di tipo basculanti in ferro di colore nero.

L'intero complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato j).

3.3. Descrizione del bene - interno

3.3.1. Unità immobiliare al sub.7 (appartamento e cantina)

L'appartamento sito al piano primo (secondo f.t.) ha un triplo fronte d'affaccio su via Canazza e sul cortile interno ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, corridoio, tre camere, bagno, lavanderia e balcone.

L'intero appartamento, ad eccezione del bagno, ha pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato rosa di dimensioni 40x40 cm. completata da zoccolino h. 10 cm di ugual materiale; i muri intonacati e con verniciatura nuvolata di diversi colori. La parte attrezzata dell'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica beige con decori di dimensioni 20x20 cm. fino ad h. 160 cm. I soffitti sono di colore bianco.

La lavanderia presenta rivestimento in piastrelle di ceramica beige con decori di dimensioni 20x 20 cm. fino ad h. 1.80 cm; gli apparecchi sanitari presenti sono vaso e lavatoio in ceramica dotati di miscelatori.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica azzurre venate di dimensioni 32x32 cm. e rivestimento fino ad h. 225 cm, in piastrelle di ceramica di colore azzurre e bianche venate con decori di dimensioni 32x55 cm.; la restante parte delle pareti è intonacata e verniciata color bianco. Gli apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia) sono in ceramica dotati di miscelatori.

Le finestre sono in legno marrone con vetri semplici dotate di tapparelle in PVC marroni.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro.

Il balcone presenta una pavimentazione in grès porcellanato marrone di dimensioni 16x16 cm e la ringhiera è in ferro nero ad elementi verticali.

Altezza interna: netta dei locali h. m.3,00.

Infissi interni ed esterni: in ottimo stato di manutenzione.

Riscaldamento: è di tipo centralizzato con radiatori in alluminio.
Acqua sanitaria: a mezzo di scaldabagno a metano, di cui non è stata fornita certificazione.

Impianto gas: ad uso domestico presente.

Impianto elettrico: non è stata fornita alcuna certificazione in merito.

La cantina posta al piano cantinato presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto in intonaco grezzo. La porta d'accesso è in ferro di colore grigio.

Altezza interna: netta h. m.3,25.

Impianto elettrico: non è stata fornita alcuna certificazione in merito.

Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato k).

3.3.2. Unità immobiliare al sub.702 (di cui il 105 è porzione al 50%) (box)

Il box presenta un portone d'accesso di tipo basculante in ferro di colore nero, pavimentazione grès porcellanato beige di dimensioni 30x30 cm. e pareti in intonaco grezzo.

Altezza interna netta 3,00 m.

Impianto elettrico: non è stata fornita alcuna certificazione in merito.

Nel complesso il box si presentano in ottimo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato k).

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

Stato di possesso

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano occupati dai debitori eseguiti Sig.ri Marchese Salvatore e Di Trani Maria e dai loro figli.

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:

- 5.1. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- 5.2. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- 5.3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- 5.4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

risposta al 5° quesito

Formalità

Per quanto riguarda i punti 5.1 e 5.2 è stato verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 e presso il Comune di Legnano che non esistono formalità di natura giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, diritti di prelazione che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per quanto al punto 5.3 è stato richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Legnano, i certificati contestuali dei debitori; presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Tropea è stato richiesto l'estratto per riassunto di atto di matrimonio degli esecutati da cui si evince che sono coniugati in comunione legale dei beni (allegato 1).

Per quanto al punto 5.4 gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico degli acquirenti-aggiudicatari (anni 2012 - 2013 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), l'amministratore del condominio, Studio Calvio sas, sito in via Siena n.18 a Legnano, ha dichiarato che i Sig.ri Marchese Salvatore e di Trani Maria hanno un debito nei confronti del Condominio pari a:

- unità immobiliare al sub. 7 (appartamento)
 - Esercizio 2012 dal 01.01.2012 al 31.12.2012 (riparto consuntivo 2011/2012 e riparto preventivo 2012/2013)
 - o Spese ordinarie € 1.008,70
 - o Spese straordinarie € 381,97
 - Esercizio 2013 dal 01.01.2013 ad oggi (riparto preventivo 2012/2013)
 - o Spese ordinarie € 300,76
- per un totale complessivo di € 1.691,43
- unità immobiliare al sub.702 (di cui il 105 è porzione al 50%) (box)

- Esercizio 2012 dal 01.01.2012 al 31.12.2012 (riparto consuntivo 2011/2012 e riparto preventivo 2012/2013)
 - o Spese ordinarie € 290,80
 - o Spese straordinarie € 872,36
 - Esercizio 2013 dal 01.01.2013 ad oggi (riparto preventivo 2012/2013)
 - o Spese ordinarie € 49,43
- per un totale complessivo di€ 1.212,59
(allegato m).

6° quesito:

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.

risposta al 6° quesito

6. Formalità

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in ordine di data:

6.1. Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritto il 27/04/2005 ai n.ri 14120 reg. part. e 60074 reg. gen., a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 00651540585

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Legnano, via Canazza, identificato al N.C.E.U. foglio 34, mapp.50, sub.7, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, piano 1-S1;
1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Legnano, via Canazza SC, identificato al N.C.E.U. foglio 34, mapp.50, sub.105, cat. C/6, consistenza 34 mq, piano T (attuale 50% del sub.702).

6.2. Pignoramento immobili, trascritto il 08/02/2012 ai n.ri 8954 reg. part. e 13332 reg. gen., a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. con sede in Roma, C.F.: 03367430968

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Legnano, via Canazza n.8, identificato al N.C.E.U. foglio 34, mapp.50, sub.7, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, piano 1-S1;
1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Legnano, via Canazza n.8, identificato al N.C.E.U. foglio 34, mapp.50, sub.105, cat. C/6, consistenza 34 mq, piano T (attuale 50% del sub.702).

6.3. Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 09.02.2012 ad oggi in quanto l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino al 08.02.2012. Dalla nuova ispezione non risultano formalità a favore o contro i soggetti pignorati relativamente agli immobili oggetto della perizia (allegato n).

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario (arretrati fino al 31.12.2011), l'amministratore del condominio, Studio Calvio sas, sito in via Siena n.18 a Legnano, ha dichiarato che i

un debito nei confronti del Condominio pari a:

unità immobiliare al sub. 7 (appartamento)

- Esercizio 2011 fino al 31.12.2011 (riparto consuntivo 2011/2012)

o Spese ordinarie € 93,52

per un totale complessivo di € 93,52

unità immobiliare al sub.702 (di cui il 105 è porzione al 50%) (box)

- Esercizio 2011 fino al 31.12.2011 (riparto consuntivo 2011/2012)

o Spese ordinarie € 57,04

per un totale complessivo di € 57,04

(allegato m).

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 2.860,00 circa;
- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 400,00 (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di € 3.260,00.

7° quesito:

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

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

risposta al 7° quesito

7.1. Regolarità edilizia

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Legnano si producono i seguenti documenti:

- denuncia di opere edili del 8 gennaio 1968 (allegato o);
- autorizzazione del 9 febbraio 1968 (allegato p);
- domanda di licenza per abitabilità del 18 dicembre 1970 (allegato q);
- relazione di visita per l'abitabilità del 30 dicembre 1970 (allegato r);
- verbale di autorizzazione del 21 ottobre 1971 (allegato s);
- richiesta di autorizzazione per opere edili del 21 maggio 1984 (allegato t);
- autorizzazione del 20 giugno 1984 (allegato u);
- denuncia di inizio attività del 13 giugno 2005 (allegato v);
- comunicazione di inizio lavori del 21 ottobre 2005 (allegato w);
- comunicazione di fine lavori e certificazioni impianti del 14 febbraio 2006 (allegato x).

Dal sopralluogo delle unità immobiliari è stato possibile verificare che la distribuzione attuale dei locali non è conforme al progetto depositato in 13 giugno 2005 per quanto concerne l'appartamento (sub.7), mentre per quanto concerne il box (attuale 50% del sub.702) non è conforme al progetto depositato in data 21 maggio 1984 (allegato y).

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere le unità immobiliari conformi allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in € 2.500,00.

7.2. Regolarità urbanistica

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Legnano, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che secondo il Piano delle Regole del P.G.T. vigente, gli immobili sono situati in area B1 - Tessuto consolidato della città compatta (allegato z).

7.3. Regolarità catastale

Dal sopralluogo effettuato risulta che la distribuzione interna attuale degli immobili non è conforme alle schede catastali depositate presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano (allegato h); si dovrà provvedere ad aggiornare la banca dati catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 1.000,00 (variabili a discrezione del professionista).

8° quesito:

A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- 8.1. della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, predisponendola ove mancante;
- 8.2. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione 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 al 8° quesito

8.1. Certificazione energetica

Relativamente all'immobile pignorato l'amministrazione del condominio Studio Calvio ha dichiarato che non esiste certificazione energetica, pertanto la sottoscritta ha provveduto, come tecnico abilitato, a redigerla (allegato aa). Dalla certificazione energetica risulta che l'immobile è in classe G.

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

L'amministrazione dello stabile Studio Calvio sas, non ha fornito in materia di impianti condominiali alcuna informazione in merito.

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

9.1. Premessa

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal

filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze cantine o sottotetto (h. media 1,70 m.) vengono aggiunte e calcolati nella misura del 20%, se tali accessori non risultano finestrati e del 25%, se finestrati. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%. La superficie commerciale dei boxes viene calcolata come quella dell'appartamento di pertinenza e aggiunta alla superficie commerciale dello stesso nella misura del 75%, se la zona risulta sufficientemente servita di box, dell'85%, negli altri casi.

9.2. Consistenza dei beni

Unità immobiliare sub.7 (Appartamento e cantina)

Destinazione	mq	%	tot
Appartamento	105,00	100%	105,00
Balcone a loggia	8,80	2/3	5,87
Cantina	5,20	20%	1,04
Parti comuni	119,00	5%	5,95
TOTALE			117,86

Totale superficie.....mq. 117,86

Il tutto come risulta dalla planimetria di rilievo eseguito (allegato y).

Unità immobiliare al sub.702 (di cui il 105 è porzione al 50%) (box)

Destinazione	mq	%	tot
Box	34,00	100%	34,00
TOTALE			34,00

Totale superficie.....mq. 34,00

Il tutto come risulta dalla planimetria di rilievo eseguito (allegato y).

9.3. Valutazione immobili in Legnano

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, 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 nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ufficio Studi F.I.M.A.A. Milano 2° semestre 2012 (per le unità immobiliari recenti entro i 40 anni, ristrutturati, d'epoca e di pregio 1.500/1.650 euro/mq, per i boxes 18.000/22.500 euro) e dei valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di

Milano 1° semestre 2012 (per le unità abitative 1.450/1.750 euro/mq, per i boxes 960/1.350 euro/mq), la sottoscritta,

stima che:

- a. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare sub.7 (appartamento e cantina) al metro quadro, sia di Euro 1.700,00

PERTANTO:

a	Valore totale dell'unità immobiliare sub.7 superficie commerciale 117,86 x € 1.700,00 /mq =	€ 200.362,00
a.1	Valore libero	€ 200.362,00
a.2	Valore occupato (-30% di a.1)	€ 140.253,40

- b. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al sub.105 (porzione al 50% del sub.702) (box) a corpo, sia di Euro 34.000,00

PERTANTO:

b	Valore totale dell'unità immobiliare sub.702 risulta essere € 68.000,00 Valore della porzione al sub.105 (50% del sub.702)	=	€ 34.000,00
b.1	Valore libero	<	€ 34.000,00
b.2	Valore occupato (-30% di b.1)		€ 23.800,00

La sottoscritta arch. Barbara Pighi dichiara di aver provveduto a depositare in cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico della presente relazione.

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

Con osservanza.

Milano, 7 febbraio 2013

Il C.T.U.

Arch. Barbara Pighi

