

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

R.G.E. n.1918/2011

G.E. Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA (ex Dott. G.MACRIPO' e ex
Dott.ssa R.BOTTIGLIERI)

Promossa da

Contro

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Guido Macripò, nominava in data 18.10.2013 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca, con studio in Milano-via Grossich n.8/c, iscritta all'albo dei consulenti tecnici al n° 7698.

In data 21.10.2013 la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca riceveva dallo Cancelleria della 3° Sezione Civile Esecuzioni immobiliari, a mezzo mail, comunicazione dell'avvenuta nomina (allegato a) e compariva il 27.11.2013 davanti al giudice Dott.ssa Rita Bottiglieri, in sostituzione del Dott. Macripò, del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile, dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito (allegato b).

Il giudice sottoponeva all'esperto il seguente quesito:

PROVEDA 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.

PROVEDA 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 del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà 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.L.vo n.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 d.lgs.192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009; **in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n.8/8745 art.9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;**

- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M.Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 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 d'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 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.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca espone la seguente:

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

In data 28 novembre 2013, la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca inviava comunicazione al creditore procedente e al debitore esecutato dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando il debitore esecutato ad acconsentire al sopralluogo dell'immobile. La comunicazione è stata inviata con raccomandata A/R al debitore esecutato, _____, presso i luoghi di notifica del pignoramento, e al creditore procedente,

(allegato c).

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 29 novembre 2013 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al creditore presso lo studio legale Borlone veniva restituita al C.T.U. (allegato c).

In data 5 dicembre 2013 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al debitore esecutato presso la veniva restituita alla sottoscritta (allegato c).

In data 30 dicembre 2013 la raccomandata con ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al debitore esecutato presso la sua residenza veniva rispedita al mittente per compiuta giacenza (consegnata al C.T.U. in data 13 gennaio 2014).

In data 24 gennaio 2014 la sottoscritta depositava telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari istanza di impossibilità d'accesso all'immobile (allegato d) e successivamente il 6 febbraio 2014 depositava telematicamente l'istanza di proroga per il deposito della relazione peritale (allegato e); In data 6 febbraio 2014 il Giudice Dott.ssa Rita Bottiglieri nominava nuovo custode del bene pignorato la S.I.V.A.G. S.p.A. (allegato f).

In data 14 febbraio 2014 il giudice concedeva all'esperto la proroga richiesta per il deposito della relazione (allegato g).

Il giorno 25 febbraio 2014 alle ore 12.00, previo appuntamento con la SIVAG, veniva fissato il sopralluogo dell'unità immobiliare sita in via Marzabotto n.18 a Corsico alla presenza dell'

(mia collaboratrice), del

(custode giudiziario) e della

(sorella del debitore esecutato).

2° quesito:

A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà 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 del bene

Trattasi di appartamento sito al piano terzo (4° piano f.t.) composto di 5,5 vani con annessa cantina al piano interrato.

INDICAZIONI CATASTALI

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

Unità immobiliare al sub.48 (appartamento con annessa cantina)

COMUNE DI CORSICO (Codice: D045)

FOGLIO.....	7
MAPPALE.....	111
SUBALTERNO.....	48
ZONA CENSUARIA.....	-
UBICAZIONE.....	via Marzabotto n.18
INTERNO.....	48
PIANO.....	3-S1
CONSISTENZA.....	5,5 vani
CATEGORIA.....	A/3
CLASSE.....	1
RENDITA CATASTALE.....	Euro 340,86

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

2.2. Coerenze e confini

Appartamento:

A NORD-EST: area comune,
A SUD-EST: altra proprietà e parti comuni,
A SUD-OVEST: area comune,
A NORD-OVEST: altra proprietà.

Cantina:

A NORD-EST: area comune,
A SUD-EST: corridoio comune,
A SUD-OVEST: altra proprietà,
A NORD-OVEST: area comune.

2.3. Estremi atto di pignoramento

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

2.3.1. Pignoramento immobili, trascritto il **01/08/2011** ai n.ri **52587** reg. part. e **90369** reg. gen., a favore di

contro

, e gravante sulla seguente unità immobiliare:

*1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Corsico, via Marzabotto n.18, identificato al N.C.E.U. foglio 7, mapp.111, sub.486, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 3-S1, edificio 16.*

2.4. Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

2.4.1. Atto di compravendita, trascritto il **30/04/2007** ai n.ri **34273** reg.part. e **64348** reg. gen., a favore di

contro

, e gravante sulla seguente unità immobiliare:

*1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Corsico, via Marzabotto n.18, identificato al N.C.E.U. foglio 7, mapp.111, sub.486, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 3-S1, edificio 16 (allegato i).*

3° quesito:

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

risposta al 3° quesito

3.1. Individuazione urbanistico - territoriale

Corsico è un centro dell'hinterland milanese, ormai assorbito dalla periferia della metropoli, a cui è collegato dalla rete ferroviaria linea Milano-Mortara, dalla Strada Statale 494 Vigevanese.

Il comune di Corsico è compreso tra i territori di Buccinasco, Cesano Boscone, Trezzano sul Naviglio e Milano. Il suo territorio conta una popolazione di 34.358 residenti su una superficie di 5,42 Km² (Dati Istat 30.08.2013).

INFRASTRUTTURE:

- mezzi pubblici: è servita da ATM linee automobilistiche 64 (Q.re Lavagna (Corsico)-Quinto Romano), 321 (Milano-Buccinasco-Assago), 322 (Bisceglie M1-Cesano Boscone Q.re Tessera);
- accesso ferroviario: servita dalla linea del Passante Ferroviario di Milano S9 (Albairate-Saronno);
- accesso aeroportuale: l'aeroporto più vicino è quello di Linate che dista circa 32 km;

- accesso autostradale: l'accesso autostradale più vicino è l'uscita n.5 Vigevano SS494-Milano Lorenteggio.

3.2. Descrizione del bene - esterno

L'edificio la cui costruzione risale agli inizi degli anni 70, è costituito da un unico corpo di fabbrica di 10 piani f.t. con affaccio su aree comuni e su via Marzabotto.

Il fabbricato ha strutture verticali in c.a. prefabbricato e orizzontali in c.a. piene, e copertura piana.

L'edificio in affaccio su via Marzabotto presenta 8 ingressi distinti da altrettanti civici; l'immobile oggetto del pignoramento è sito al civico 18.

Il fabbricato è circondato in tutto il suo sviluppo orizzontale da aiuole con piante di medio e alto fusto il tutto contornato da siepi.

I vialetti d'accesso ai portoni d'ingresso dell'edificio e alle cantine sono pavimentati con pietra a spacco.

Il fabbricato presenta su tutti i prospetti un rivestimento in klinker bianco con fasce orizzontali e verticali h. 10 cm circa in cemento, il tutto completato da una zoccolatura al piano terra e all'ultimo piano h. 1,00 circa in ciotoli di fiume. Le finestre e le porte finestre, in alluminio o ferro bianche completate da tapparelle in PVC grigie, presentano una riquadratura in intonaco di color bordeaux completate da davanzali e soglie in graniglia.

Al civico 18 di via Marzabotto si accede a mezzo di un portone in ferro a elementi verticali nero-vetro posto alla sommità di una scala di 6 gradini in pietra.

L'androne e lo sbarco dell'ascensore al piano rialzato presentano una pavimentazione in granito Rosso.

Le pareti dell'ingresso sono intonacate e verniciate di colore beige.

Il vano scale presenta a tutti i piani e interpiani pavimentazione in mosaico grigio/beige con le pareti sulla rampa rivestite in ghiaietto di fiume e quelle sui pianerottoli intonacate di colore beige. Le scale hanno gradini con pedate in mosaico grigio/beige e alzate in marmo Botticino completate da una ringhiera in ferro a elementi verticali grigi con corrimano in plastica nero.

L'accesso al piano cantinato avviene a mezzo di una rampa in battuto di cemento posta in esterno, sulla destra del portone d'ingresso. I corridoi del piano cantine risultano avere pavimento in battuto di cemento e pareti in intonaco grezzo.

Lo stabile si presenta in buono stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato j).

3.3. Descrizione del bene - interno

L'appartamento sito al piano terzo (quarto f.t.), posto alla destra del vano ascensore, ha un doppio fronte d'affaccio a sud/ovest su area comune e a nord/est su area comune in adiacenza a via Marzabotto ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno con antibagno, balcone e cantina al piano cantinato.

Le camere, il disimpegno e il ripostiglio presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica bianche maculate nere di dimensioni 20x30 cm. completate da uno zoccolo in legno h. 10 cm.

L'ingresso e il soggiorno presentano una pavimentazione in ceramica beige a disegni geometrici di dimensioni 25x25 cm. completata da uno zoccolino in legno h.10 cm.

Le pareti dell'unità immobiliare sono parte intonacate e verniciate di diversi colori e parte rivestite in tappezzeria.

La cucina ha pavimento in piastrelle di ceramica marroni di dimensioni 20x30 cm. e pareti rivestite fino ad h. 175 cm. in piastrelle di ceramica beige di dimensioni 20x25 cm. e per la restante parte intonacate di colore bianco.

Il bagno e l'antibagno hanno pavimento in piastrelle di ceramica grigio con decori di dimensioni 20x25 cm e rivestimento in ceramica bianca con decori fino ad h. 210 cm. con interposta ad h. 175 cm. circa una fascia decorativa in ceramica grigio scura; la restante parte delle pareti è intonacata e verniciata di colore bianco. Gli apparecchi sanitari, lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia, posta nell'antibagno, sono in ceramica dotati di miscelatori.

Le finestre hanno serramenti in ferro bianco con vetri singoli dotate di tapparelle in PVC grigie chiare.

Le porte interne sono in legno tamburate color noce parte con sopra luce in vetro.

Altezza interna: netta dei locali h. 2,80 m.

Infissi interni ed esterni: in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento: di tipo centralizzato con pannelli radianti a pavimento.

Acqua sanitaria: a mezzo di scaldabagno a gas di cui non è stata fornita alcuna 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 piastrelle di ceramica marrone di dimensioni 20x20 cm. completata

da uno zoccolo di ugual materiale e pareti intonacate bianche. La porta d'accesso è in ferro.

Altezza interna: netta h. m.2,34.

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

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione celato dall'enorme quantità di cose presenti.

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

L'immobile oggetto del pignoramento risulta occupato dal _____, debitore esecutato 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:

- 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 Corsico 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 Corsico il certificato contestuale del debitore dal quale non è possibile evincere lo stato civile (allegato l).

Per quanto al punto 5.4 gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico degli acquirenti-aggiudicatari (anni 2013 - 2014 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), l'amministrazione del condominio

, ha dichiarato che il

ha un debito nei confronti del Condominio pari a:

- Esercizio 2013 dal 01.01.2013 al 31.12.2013 (riparto consuntivo 2012/2013 e riparto preventivo 2013/2014)
 - o Spese ordinarie € -539,64
 - Esercizio 2014 dal 01.01.2014 ad oggi (21.03.2014) (riparto preventivo 2013/2014)
 - o Spese ordinarie € 500,77
- per un totale complessivo di € -38,87**

(allegato m).

Per quanto riguarda la parte amministrativa della centrale termica per la produzione di riscaldamento questa è gestita dallo studio del

che ha dichiarato che il

per gli anni 2013-2014 ha un debito nei confronti del Condominio pari a:

- Esercizio 2013 dal 01.01.2013 al 31.12.2013 (riparto consuntivo 2012/2013 e riparto preventivo 2013/2014)
 - o Spese ordinarie € 1.472,66
 - Esercizio 2014 dal 01.01.2014 ad oggi (21.03.2014) (riparto preventivo 2013/2014)
 - o Spese ordinarie € 327,07
- per un totale complessivo di € 1.799,73**

(allegato n).

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, iscritta il **30/04/2007** ai n.ri **16540** reg. part. e **64349** reg. gen., a favore di

contro

debitrice

non datrice di ipoteca,

debitore non datore di ipoteca,

, e gravante sulla seguente

unità immobiliare:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Corsico, via Marzabotto n.18, identificato al N.C.E.U. foglio 7, mapp.111, sub.48, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 3-S1, edificio 16.

6.2. Pignoramento immobili, trascritto il **01/08/2011** ai n.ri **52587** reg. part. e **90369** reg. gen., a favore di

contro

, e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Corsico, via Marzabotto n.18, identificato al N.C.E.U. foglio 7, mapp.111, sub.486, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 3-S1, edificio 16.

6.3. Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 02.08.2011 ad oggi in quanto l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino al 01.08.2011. Dalla nuova ispezione non risultano formalità a favore o contro il soggetto pignorato relativamente all'immobile oggetto della perizia (allegato o).

6.4. Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario (arretrati fino al 31.12.2012), l'amministrazione del condominio

ha dichiarato che il

ha un debito nei confronti

del Condominio pari a:

- Esercizio 2012 fino al 31.12.2012 (riparto consuntivo 2011/2012 e riparto consuntivo 2012/2013)
 - o Spese ordinarie € 1.709,63**per un totale complessivo di € 1.709,63**
 (allegato m).

Per quanto riguarda la parte amministrativa della centrale termica per la produzione di riscaldamento questa è gestita dallo studio del _____ che ha dichiarato che il _____ precedentemente al 31.12.2012 ha un debito nei confronti del Condominio pari a:

- Esercizio 2012 fino al 31.12.2012 (riparto consuntivo 2012/2013)
 - o Spese ordinarie € 9.632,59**per un totale complessivo di € 9.632,59**
 (allegato n).

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

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 2.360,00 circa;
- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 300,00 (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di € 2.660,00.

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.L.vo n.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.

risposta al 7° quesito

7.1. Regolarità edilizia

A seguito delle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Corsico si producono i seguenti documenti:

- denuncia di opere edili del 23 febbraio 1971 (allegato p);
- nulla osta per esecuzione lavori edili del 25 maggio 1971 (allegato q);

- domanda di rilascio permesso di abitabilità del 22 dicembre 1972 (allegato r);
- autorizzazione di abitabilità del 18 maggio 1988 (allegato s).

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione attuale dei locali è conforme a quanto licenziato il 25 maggio 1971 (allegato t).

7.2. Regolarità urbanistica

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Corsico, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che secondo il Piano delle Regole del P.G.T. vigente, l'immobile è situato in "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (TUCr1)" (allegato u).

7.3. Regolarità catastale

Dal sopralluogo effettuato risulta che la distribuzione interna attuale dell'immobile è conforme alla scheda catastale depositata presso l'N.C.E.U. (allegato h).

8° quesito:

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

- 8.1. della certificazione energetica di cui al d.lgs.192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n.8/8745 art.9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;*
- 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 22/1/2008 n.37*

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

risposta al 8° quesito

8.1. Certificazione energetica

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

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

L'amministrazione dello stabile _____, ha fornito in materia di impianti condominiali le seguenti informazioni:

"....."

- impianto elettrico: dichiarazione di conformità;
 - canna fumaria: verifica tecnico-strumentale"
- (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

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%.

9.2. Consistenza del bene

Destinazione	mq	%	tot
Appartamento	83,13	100%	83,13
Balcone	4,29	50%	2,15
Cantina	3,77	20%	0,75
Parti comuni	91,19	5%	4,56
TOTALE			90,59

Totale superficie..... **mq. 90,59**

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

9.3. Valutazione immobili in Corsico

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 2013 (per le unità immobiliari vecchie oltre i 30 anni 1.150/1.500 euro/mq) e dei valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano 2° semestre 2013 (per le unità abitative 1.300/1.600 euro/mq), la sottoscritta,

stima che:

- a. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al metro quadro, sia di Euro 1.600,00

PERTANTO:

a	Valore totale dell'unità immobiliare sub.1 superficie commerciale 90,59 x € 1.600,00 /mq = € 144.944,00	
a.1	Valore libero	€ 144.944,00
a.2	Valore occupato (-30% di a.1)	€ 101.460,80

La sottoscritta arch. Irene Migliavacca dichiara di aver provveduto a depositare a mezzo di invio telematico alla Cancelleria la 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, 21 marzo 2014

Il C.T.U.

Arch. Irene Migliavacca



Si allegano in calce alla seguente perizia:

- a) nomina C.T.U.;
- b) giuramento C.T.U.;
- c) comunicazione dell'incarico ricevuto e data e luogo di inizio delle operazioni peritali. Copia degli avvisi di invio e ricevimento delle raccomandate;
- d) istanza di impossibilità d'accesso all'immobile;

- e) istanza di richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale;
- f) nomina custode giudiziario;
- g) risposta del giudice all'istanza di proroga;
- h) identificazione catastale del bene;
- i) copia dell'atto di provenienza;
- j) fotografie esterno;
- k) fotografie interno;
- l) certificato contestuale del debitore esecutato;
- m) documentazione fornita dall'amministratore del condominio
;
- n) documentazione fornita dall'amministratore della centrale termica
;
- o) ispezione ipotecaria;
- p) denuncia di opere edili del 23 febbraio 1971;
- q) nulla osta per esecuzione lavori edili del 25 maggio 1971;
- r) domanda di rilascio permesso di abitabilità del 22 dicembre 1972;
- s) autorizzazione di abitabilità del 18 maggio 1988;
- t) rilievo immobile;
- u) stralcio e legenda P.G.T. vigente;
- v) certificazione energetica;
- w) elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- x) attestazione di avvenuto invio copia perizia al creditore precedente e al debitore esecutato