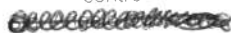


alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- 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 urbanistico, 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 limitazione d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- 6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 7- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove costi 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 dell'art. 46 del D. L.vo 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.
- 8- Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui alla legge 192 del 19 agosto 2005 attuativa della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37.
- 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.

Allegli 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 interne ed esterne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).

1) "Provveda ad avvertire il Creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile..."

La visita all'interno dell'immobile oggetto del pignoramento, sito a Legnano in Via Sardegna, 40 si è potuta svolgere regolarmente.

2) "Provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento..."

I pignoramenti di riferimento sono rispettivamente datati:

22/07/2010, con numero di repertorio 1880, del bene situato nel Comune di Legnano in Via Sardegna, 40.
Pignoramento per 500/1000.

Oltre al pignoramento datato

10/03/2011, con numero di repertorio 690, del bene situato nel Comune di Legnano in Via Sardegna, 40.
Pignoramento per 500/1000.

Il bene sottoposto ai sopraesposti pignoramenti è il seguente ed è identificato come segue:

- Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 36, mappale 211, subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, piano 2-S1 e rendita di € 468,68. Unità immobiliare composta da un appartamento ricollegato alla cantina.

Coerenze dell'unità residenziale identificata al subalterno 5 (appartamento):

a nord proiezione del cortile comune condominiale;
a est proiezione del cortile comune condominiale;
a sud proprietà di terzi e vano scala condominiale;
a ovest proiezione del cortile comune condominiale.

Coerenze dell'unità non residenziale identificata al subalterno 5 (cantina):

a nord proiezione del cortile comune condominiale;
a est proprietà di terzi;
a sud corridoio condominiale d'accesso alla cantina;
a ovest proprietà di terzi.



I pignoramenti riguardano la quota di 1/2 dei beni sopradescritti, entrambi rappresentati nella medesima scheda catastale, per la quota di proprietà totale di 500/1000. Pignoramenti entrambi intestati al ~~Sig. Angelo~~ ~~Castellani~~ proprietario per la quota indivisa di 1/2 dell'intero comparto.

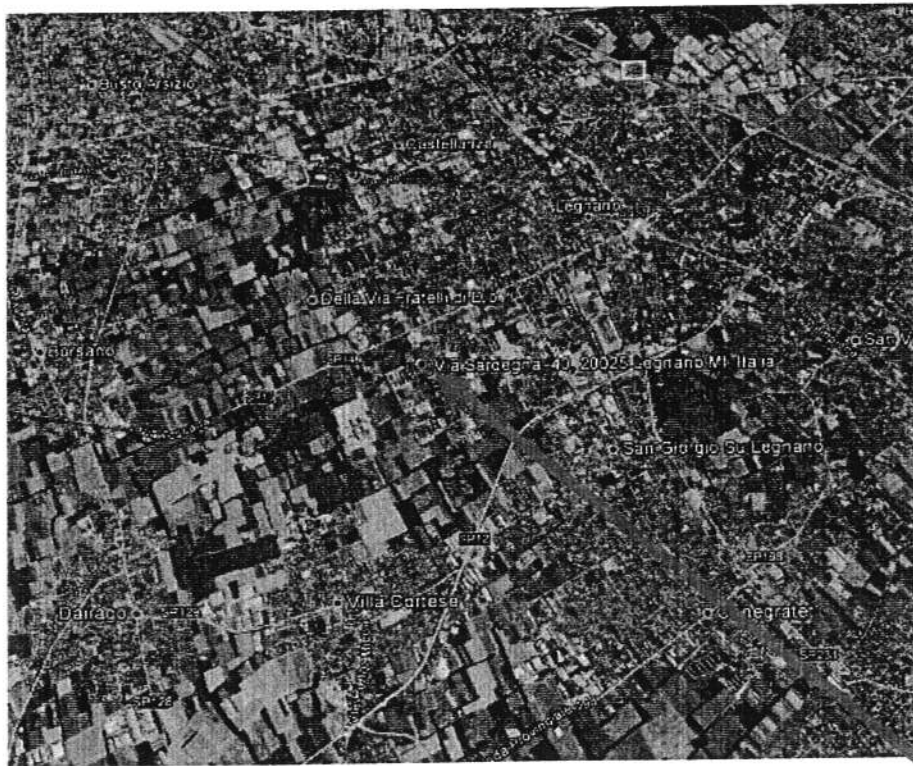
3) "Fornisca una descrizione sommaria del bene...".

Descrizione esterna dell'edificio: lo stabile in cui trova posto l'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare è sito a sud-ovest, rispetto al centro storico del comune di Legnano.

L'unità immobiliare è parte di un condominio con distribuzione che avviene attraverso un classico vano scala, senza ascensore e con destinazione degli immobili limitrofi anch'essi ad uso residenziale. L'immobile ha due vani scala e nello specifico, quello di diretta pertinenza all'appartenenza oggetto della presente procedura, è l'ingresso identificato con la lettera "D".

La zona in cui insiste l'immobile è periferica rispetto al principale centro abitato di Legnano, comunque nelle vicinanze sono presenti tutte quelle attività collaterali a servizio della residenza quali scuole, attività commerciali, centri d'aggregazione e reti di trasporto pubblico.

Lo stabile d'appartenenza è composto da complessivi 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a cantine. Il vano scala non è servito d'ascensore e l'intero complesso risulta in buono stato manutentivo.



Posizione dell'immobile – vista aerea generale

Posizione dell'unità immobiliare

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro



Posizione dell'immobile – vista aerea particolare

Posizione dell'unità immobiliare

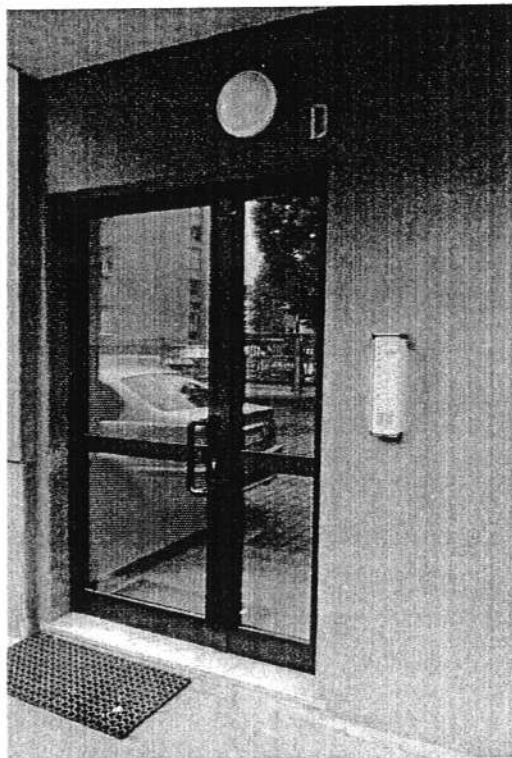


Vista generale dello stabile dalla pubblica Via Sardegna

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro

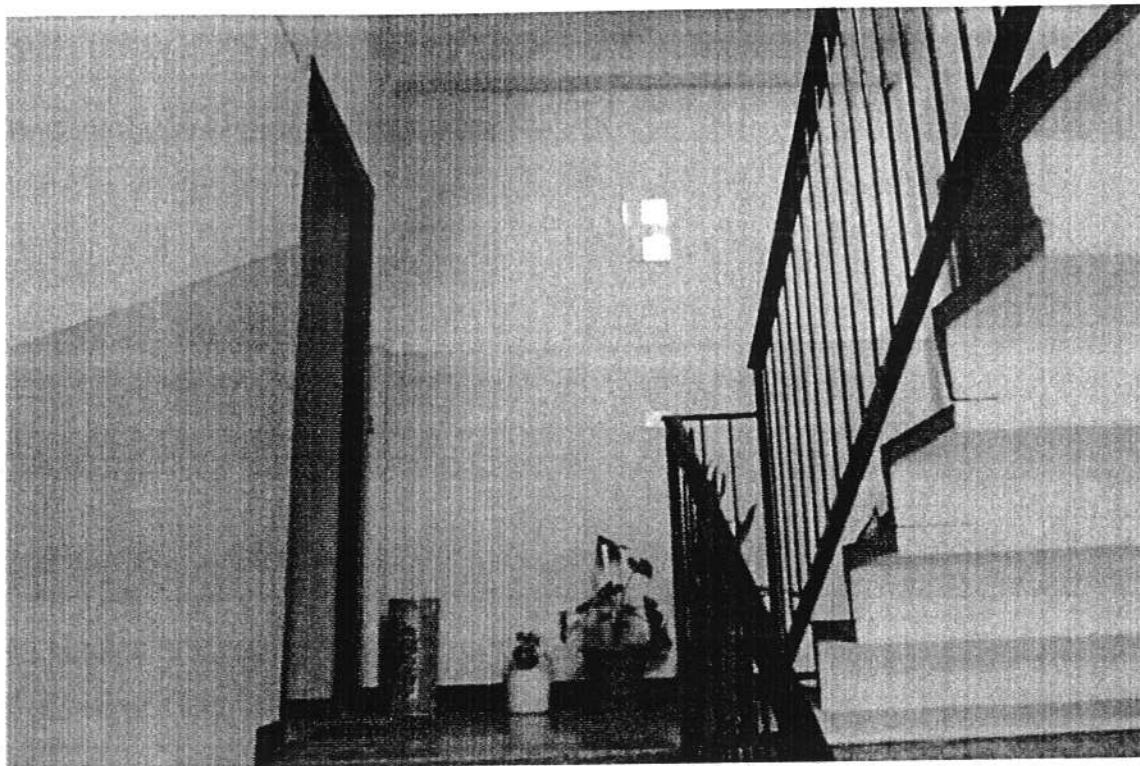


Vista generale dello stabile dal cortile condominiale



Vista dell'ingresso al vano scala denominato "D"

Arch. Giuseppe Colombo
Via C. Forlanini, 22 - 20025 Legnano (Mi) Tel./Fax. 0331.302937
e.mail:giuseppe@studiocolombozara.it



Vista interna del vano scala condominiale

Descrizione interna delle unità immobiliari: nello specifico l'appartamento oggetto della procedura è sito al secondo piano dello stabile.

Visionando l'interno dell'appartamento è possibile constatare come lo stesso abbia una suddivisione interna come qui di seguito descritta:

dalla porta d'ingresso si accede direttamente in un locale adibito a soggiorno-pranzo con ricollegato balcone;

sulla sinistra della porta d'accesso ci si immette all'interno della cucina.

Superati i sopracitati due ricollegati ambienti si accede in un disimpegno notte dove, sono presenti ruotando da sinistra a destra i seguenti locali:

camera doppia;

servizio igienico;

seconda camera da letto matrimoniale.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare come la suddivisione interna non sia conforme allo stato dichiarato nella scheda catastale presente all'Agenzia del Territorio mentre la generale consistenza dell'immobile, nello specifico gli affacci e la superficie commerciale, risulta invariata e conformi.

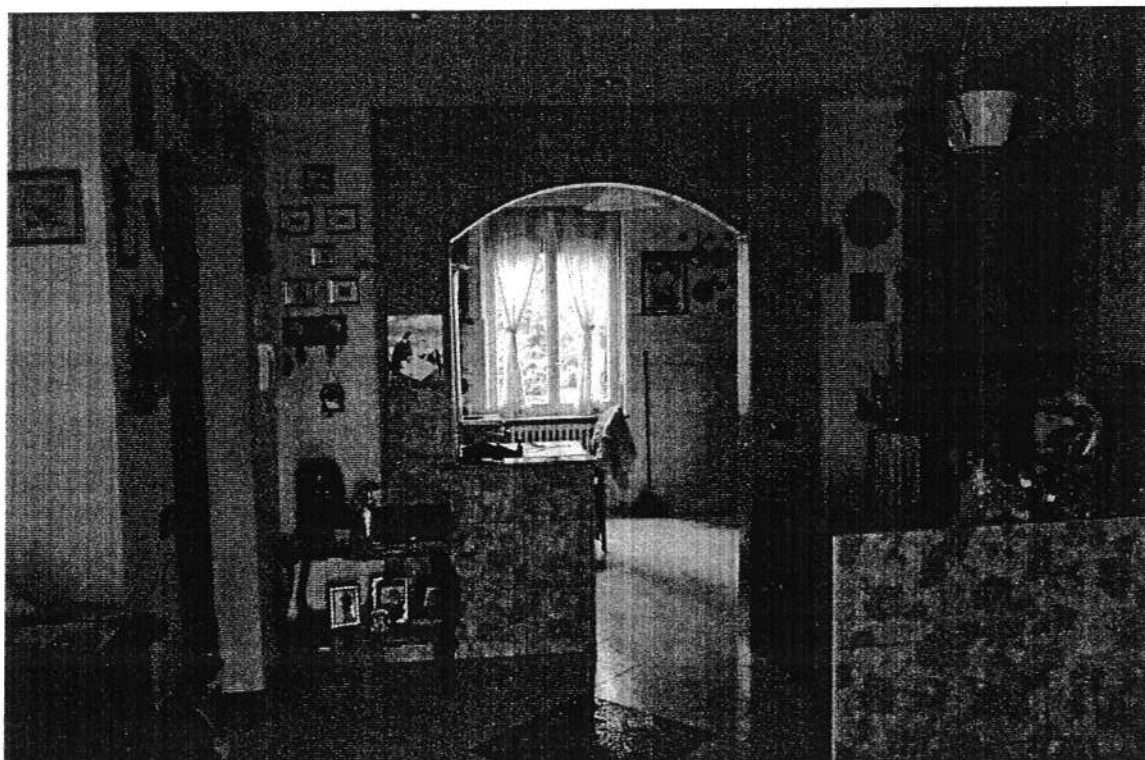
Le difformità riguardano unicamente una diversa suddivisione interna dell'immobile. Nello specifico si è riscontrato l'abbattimento di un setto murale che, precedentemente posto in prossimità dell'ingresso, creava



un disimpegno-giorno fra il soggiorno-pranzo e la cucina. Inoltre l'accesso alla cucina è stato ampliato e collegato direttamente con il nuovo ambiente adibito a soggiorno-pranzo attraverso la creazione di un'ampia apertura. In ultimo, il servizio igienico ha inglobato al suo interno quello che in precedenza era un piccolo loggiato esterno. In questo modo si è aumentata la superficie utile del bagno.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è buono.

L'appartamento è fornito dell'impianto elettrico e d'illuminazione oltre a quello idrico-sanitario e di riscaldamento. Tutti gli impianti sono a gestione autonoma ad eccezione dell'impianto di riscaldamento che è a gestione condominiale.

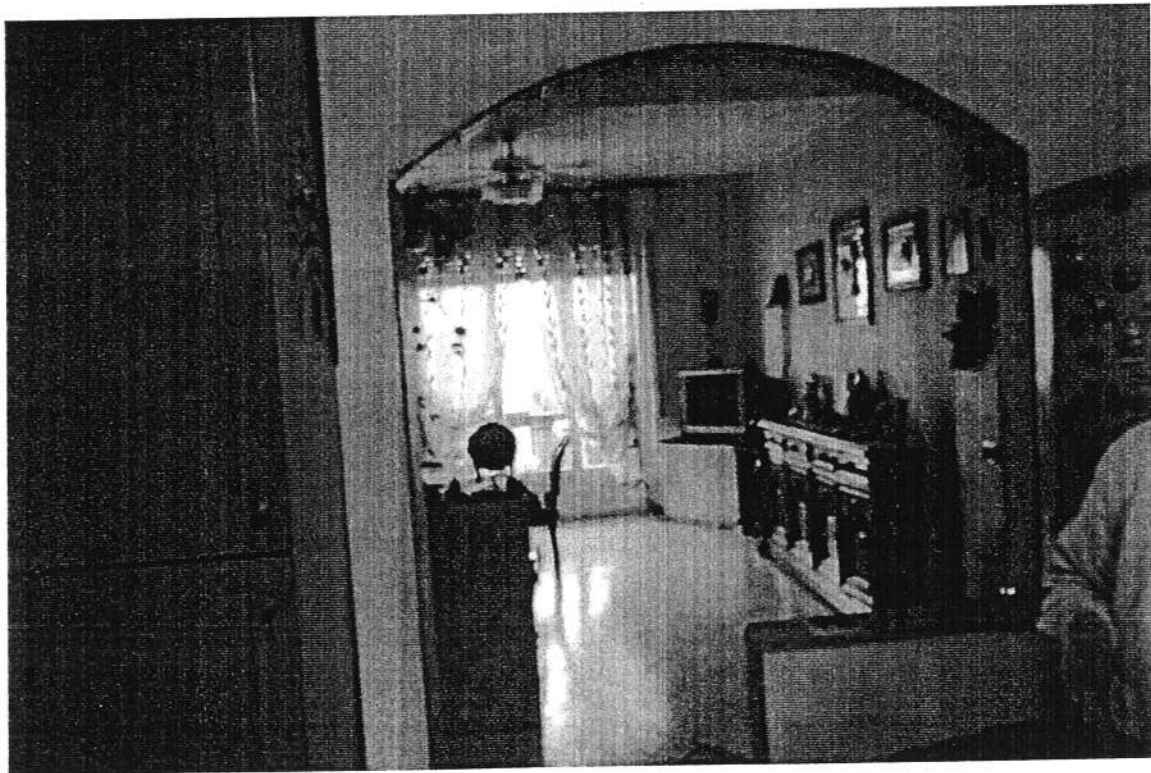


Vista dell'ingresso dal soggiorno-pranzo con la cucina sullo sfondo

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro

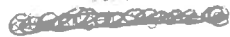


Vista della cucina



Vista del soggiorno-pranzo dalla cucina

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro



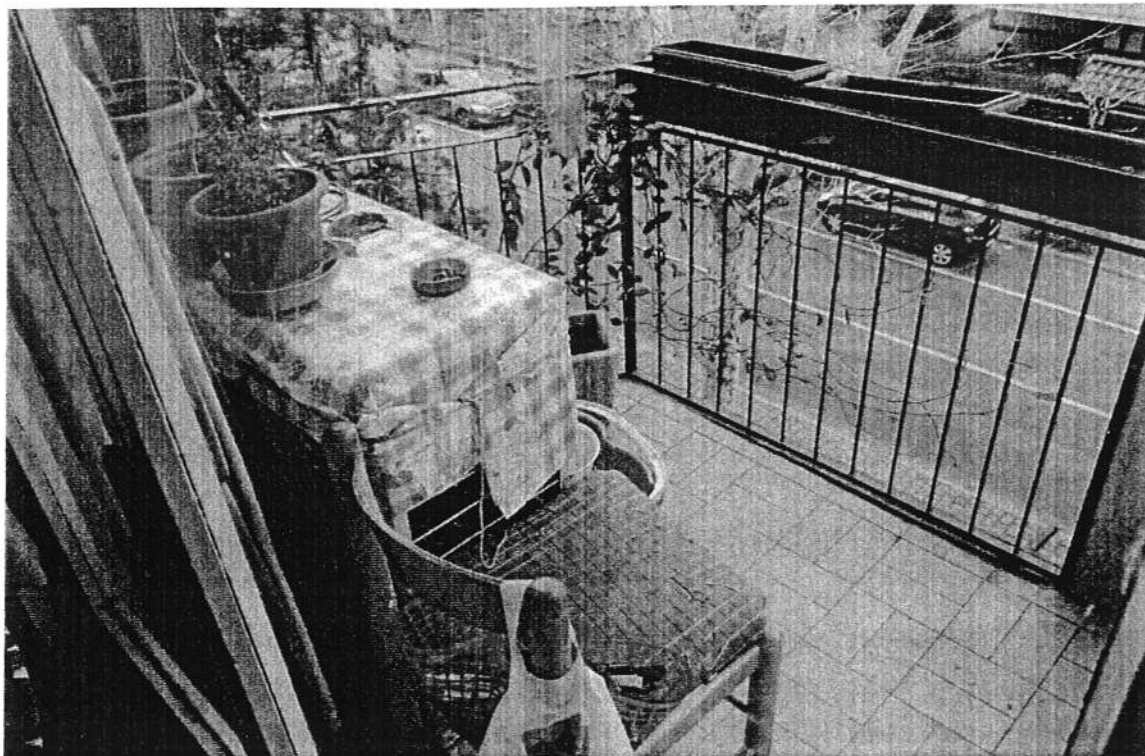
Ulteriore vista del soggiorno-pranzo



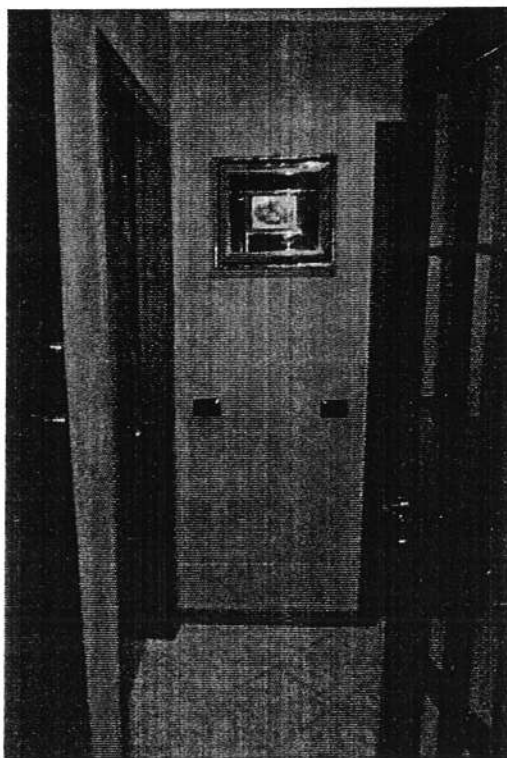
Vista del balcone

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro

~~XXXXXXXXXXXX~~

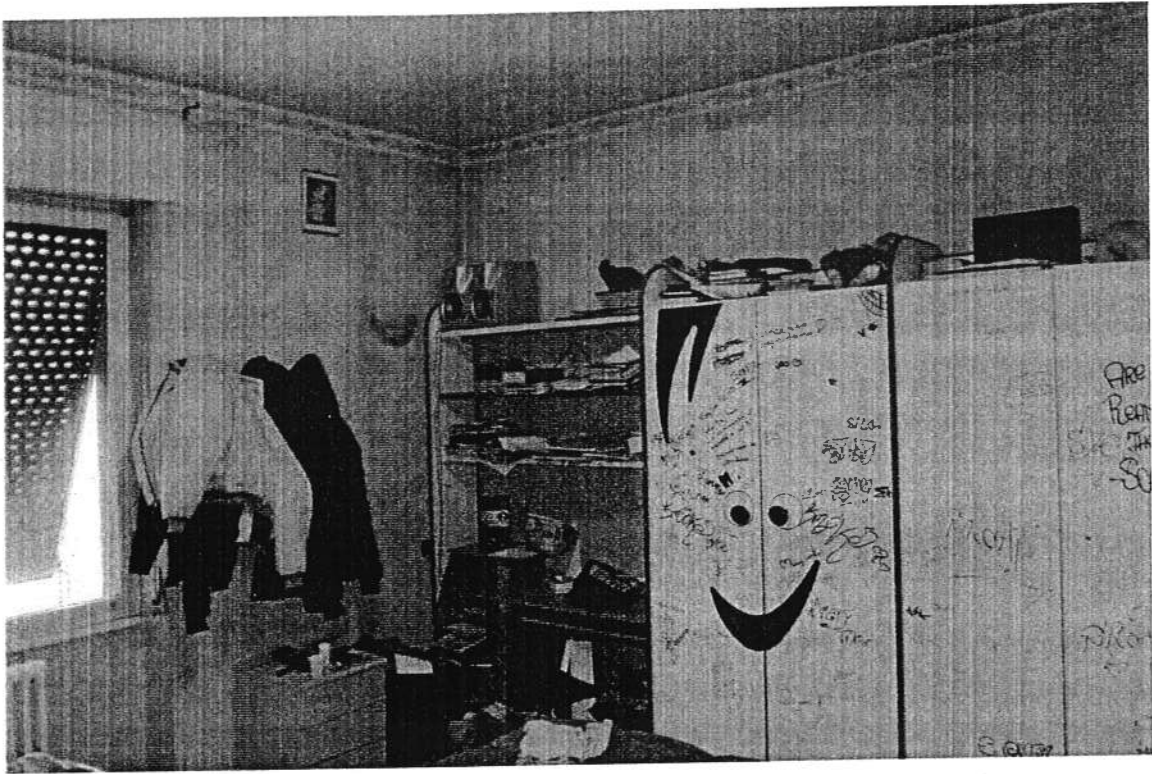


Ulteriore vista del balcone

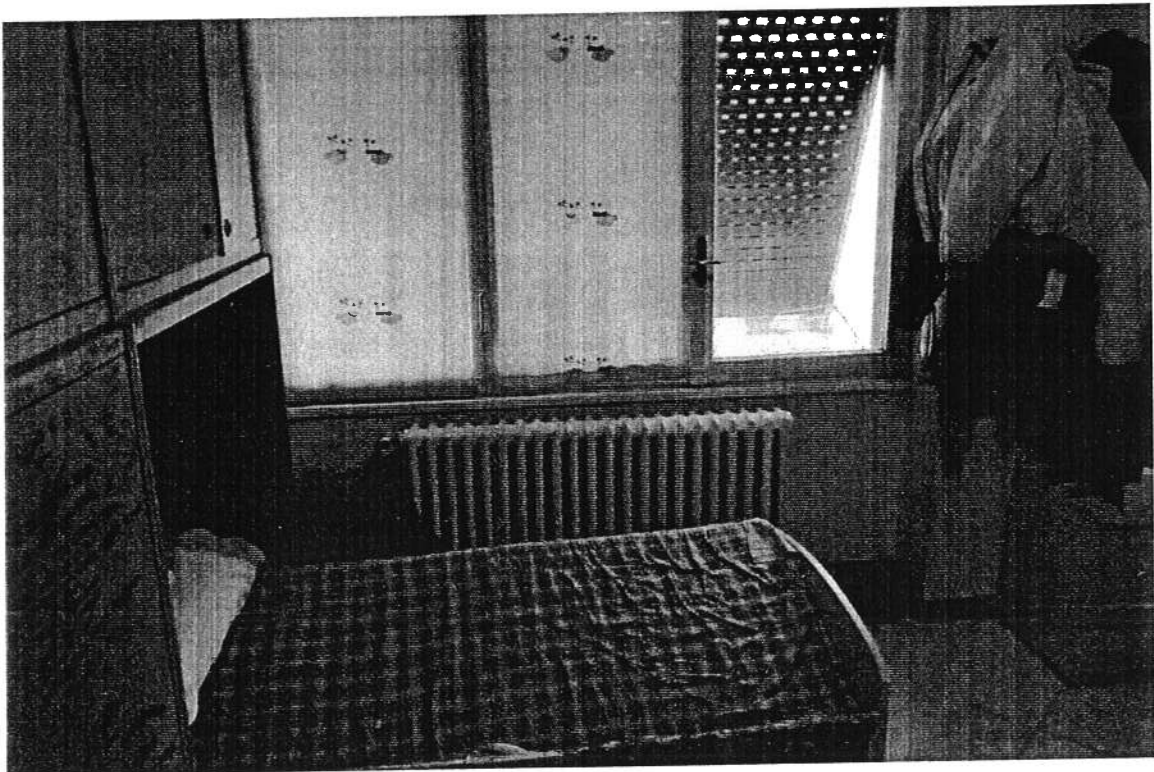


Vista del disimpegno notte

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro

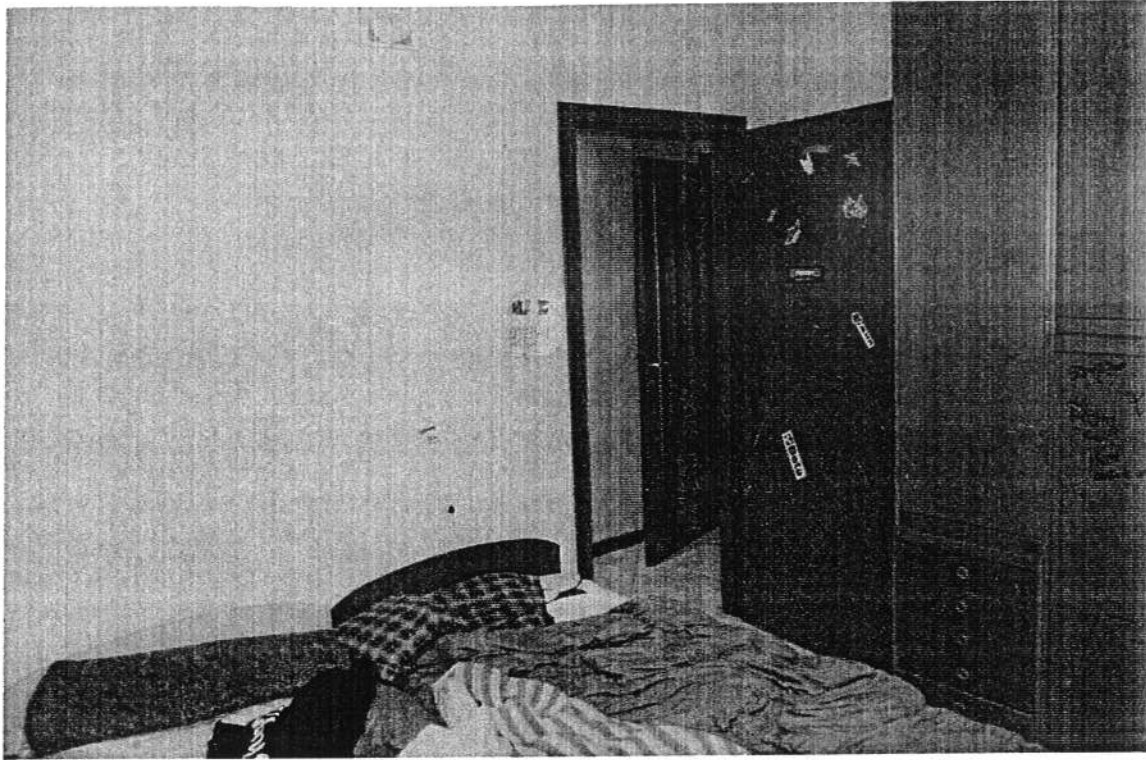


Vista della camera da letto doppia



Ulteriore vista della camera da letto doppia

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro

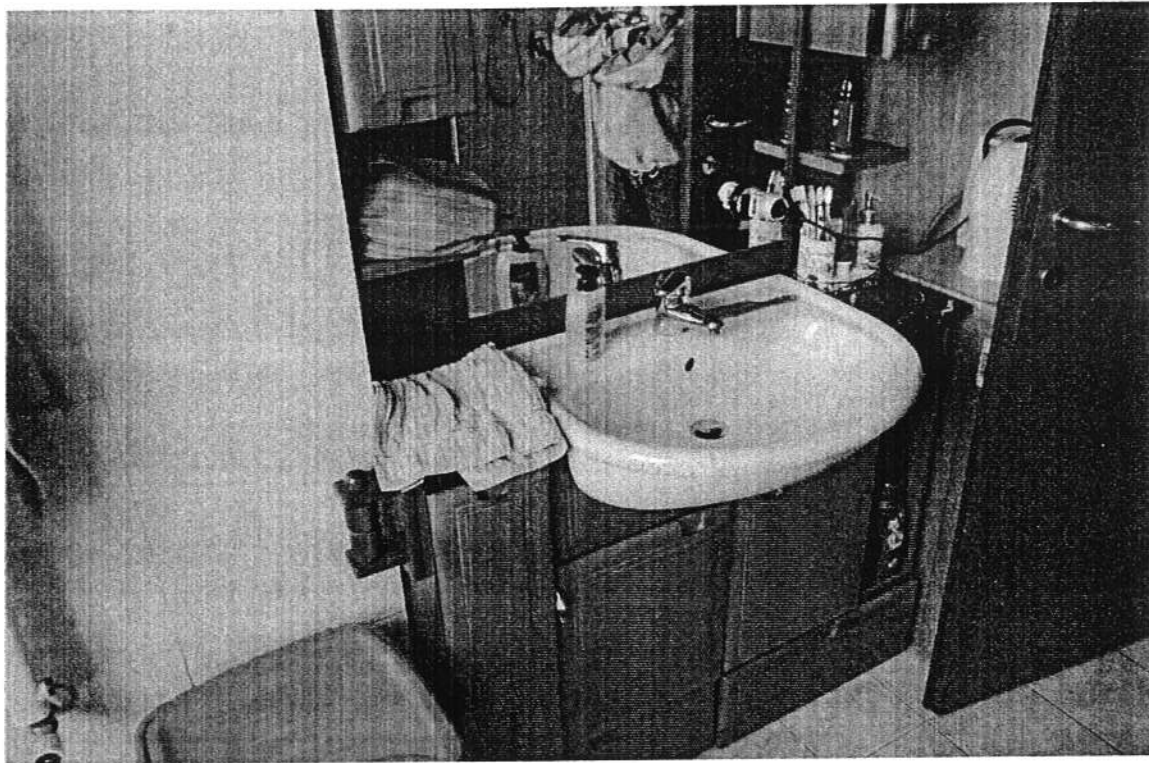


Ulteriore vista della camera da letto doppia

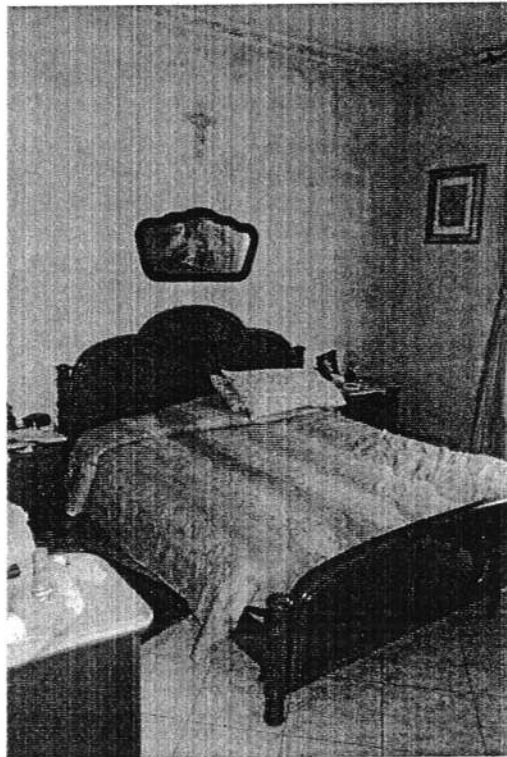


Vista del servizio igienico

PERIZIA
C condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro



Ulteriore vista del servizio igienico

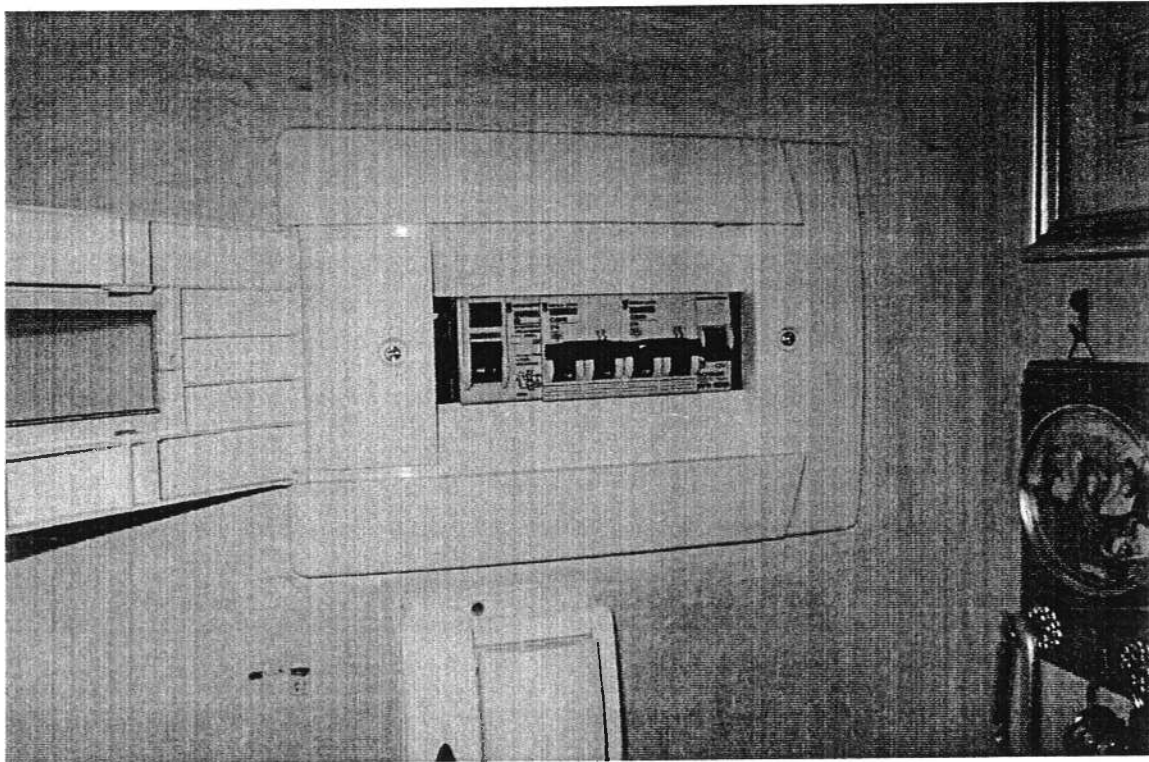


Vista della camera da letto matrimoniale

PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro



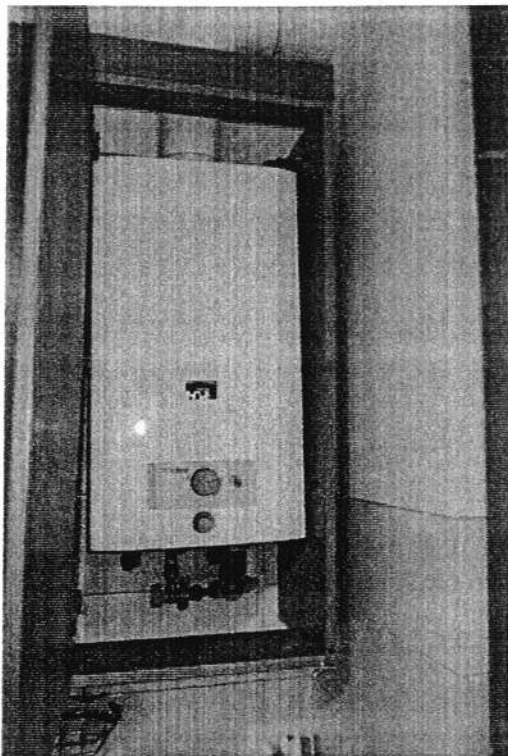
Ulteriore vista della camera da letto matrimoniale



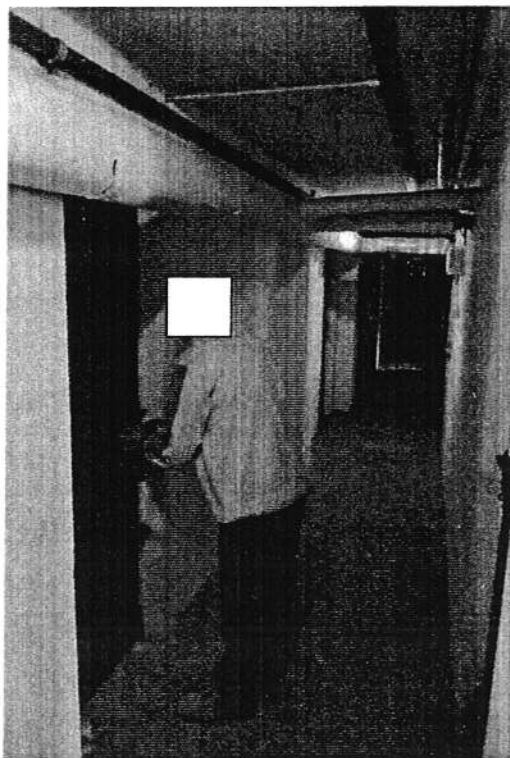
Vista impianto distribuzione elettricit 

Arch. Giuseppe Colombo
Via C. Forlanini, 22 - 20025 Legnano (Mi) Tel./Fax. 0331 302937
e.mail: giuseppe@studiocolombozara.it

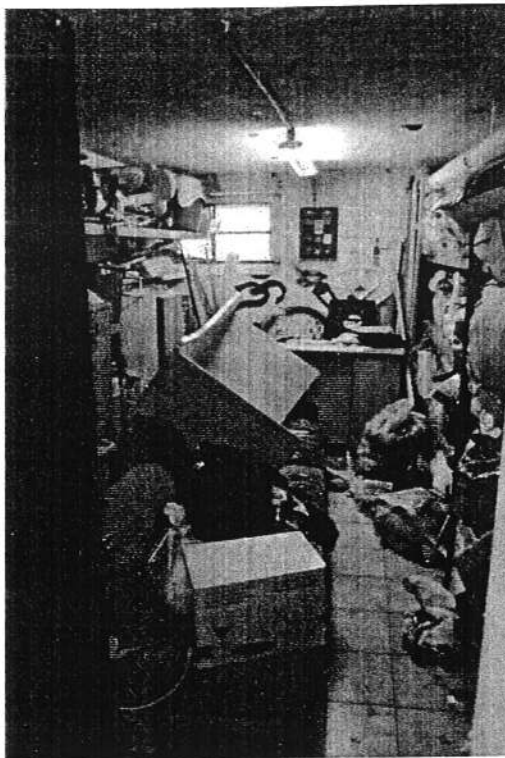
PERIZIA
Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano
contro



Vista dello scaldabagno automatico per creazione dell'acqua calda sanitaria



Vista dell'ingresso alla cantina



Vista della cantina

4) "Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'immobile...".

Durante il sopralluogo si è riscontrata che l'immobile è occupato direttamente dai proprietari, ~~Sig. Angelo~~
~~Colombo e Sig.ra Silvana Messina~~, accompagnati dai figli.

5) "Provveda a verificare l'esistenza di formalità...".

Formalità iscritti sull'immobile oggetto della presente procedura:

TRASCRIZIONE del 14/09/1998 - Registro Particolare 52433 Registro Generale 72289

Pubblico ufficiale CAPASSO MICHELE

Repertorio 95238 del 10/09/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 14/09/1998 - Registro Particolare 18154 Registro Generale 72290

Pubblico ufficiale MICHELE CAPASSO

Repertorio 95239 del 10/09/1998



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
TRASCRIZIONE del 06/07/2006 - Registro Particolare 55522 Registro Generale 106236
Pubblico ufficiale MANTELLI GIORGIO
Repertorio 214138/20943 del 29/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/07/2006 - Registro Particolare 25399 Registro Generale 106237
Pubblico ufficiale MANTELLI GIORGIO
Repertorio 214139/20944 del 29/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare 15826 Registro Generale 62169
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.
Repertorio 7105/68 del 17/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 14774 del 08/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/07/2010 - Registro Particolare 23512 Registro Generale 96295
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A.
Repertorio 13410/68 del 20/07/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

TRASCRIZIONE del 29/10/2010 - Registro Particolare 79042 Registro Generale 133202
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 1880 del 22/07/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 14/06/2011 - Registro Particolare 38537 Registro Generale 66916
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 690 del 10/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



6) "Provveda a verificare l'esistenza di formalità di natura Condominiale..."

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale, sentita l'Amministrazione dello stabile tenuta dal Geom. Sandro Lomazzi con recapito telefonico 0331.455178, risultano morosi delle qui di seguito esposti importi:

spese inerenti al preventivo dell'esercizio 2012/2013 interamente scaduto e pari ad € 2.265,60;

spese inerenti agli arretrati accumulati alla data del 30 aprile 2012 pari ad € 12.831,39, importo comprensivo delle spese legali.

7) "Provveda a verificare la regolarità Edilizia..."

Con il sopralluogo effettuato si è potuto costatare lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Si è verificata la non corrispondenza della suddivisione interna dell'appartamento rispetto a quanto denunciato nella scheda catastale presente all'Agenzia del Territorio che qui si allega.

Nello specifico l'abuso riscontrato riguarda l'inglobamento all'interno del servizio igienico del loggiato che in precedenza era aperto verso l'esterno. Inoltre il soggiorno-pranzo è direttamente collegato all'ingresso ed alla cucina avendo demolito la parete che creava il disimpegno-giorno d'ingresso oltre ad aver creato un'ampia apertura che ricollega direttamente la cucina al soggiorno-pranzo.

Nessuna richiesta autorizzativa è stata presentata al fine di richiedere l'assenso all'esecuzione delle modifiche murali che oggi si riscontrano.


Le nuove divisioni sono attualmente sanabili attraverso il giusto inoltro di pratica edilizia in sanatoria presso l'Amministrazione Pubblica oltre al rifacimento della relativa scheda catastale.

Economicamente, al fine di regolarizzare la suddivisione ora presente, occorre effettuare una spesa di circa € 4.000,00 onnicomprensivi. Spesa stimata che ricomprende sia l'onere per la stesura e presentazione delle pratiche burocratico (comunali e catastali) oltre all'oblazione.



TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 1724/2011 – Dott.ssa Laura Corazza

Nella procedura promossa dalla:

- Condominio di Via Sardegna, 40 in Legnano -creditore precedente-
- contro il
-  -debitore esecutato-

Il sottoscritto, Arch. Giuseppe Colombo, tecnico incaricato per la stima degli immobili inerenti la sopracitata procedura,

IN RISPOSTA

alle richieste d'integrazione del Giudice datate 4 ottobre 2013,

INVIA

allegandole alla presente risposta i seguenti documenti:

- copia dell'atto di compravendita specificando che:
gli estremi dell'atto di provenienza sono identificati al repertorio n. 214138 e raccolta n. 20943 identificata come compravendita.

La registrazione è avvenuta in data 5 luglio 2006, serie 1T, n. 10829 presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 4;

- non vi sono contratti registrati sull'immobile oggetto della presente procedura;
- non vi sono formalità, vincoli o oneri iscritti sull'immobile che rimarranno a carico dell'acquirente;
- esiste l'iscrizione di pignoramento eseguita dal "Condominio Sardegna".

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico, con la serena coscienza di aver operato secondo Giustizia.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazio l'ill.mo Giudice Dott.ssa Laura Corazza per la fiducia conferitami.

Legnano, 11 dicembre 2013

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Colombo



MINISTERO
P. 101 S.T. 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETI 11/12/1958 E 11/12/1959

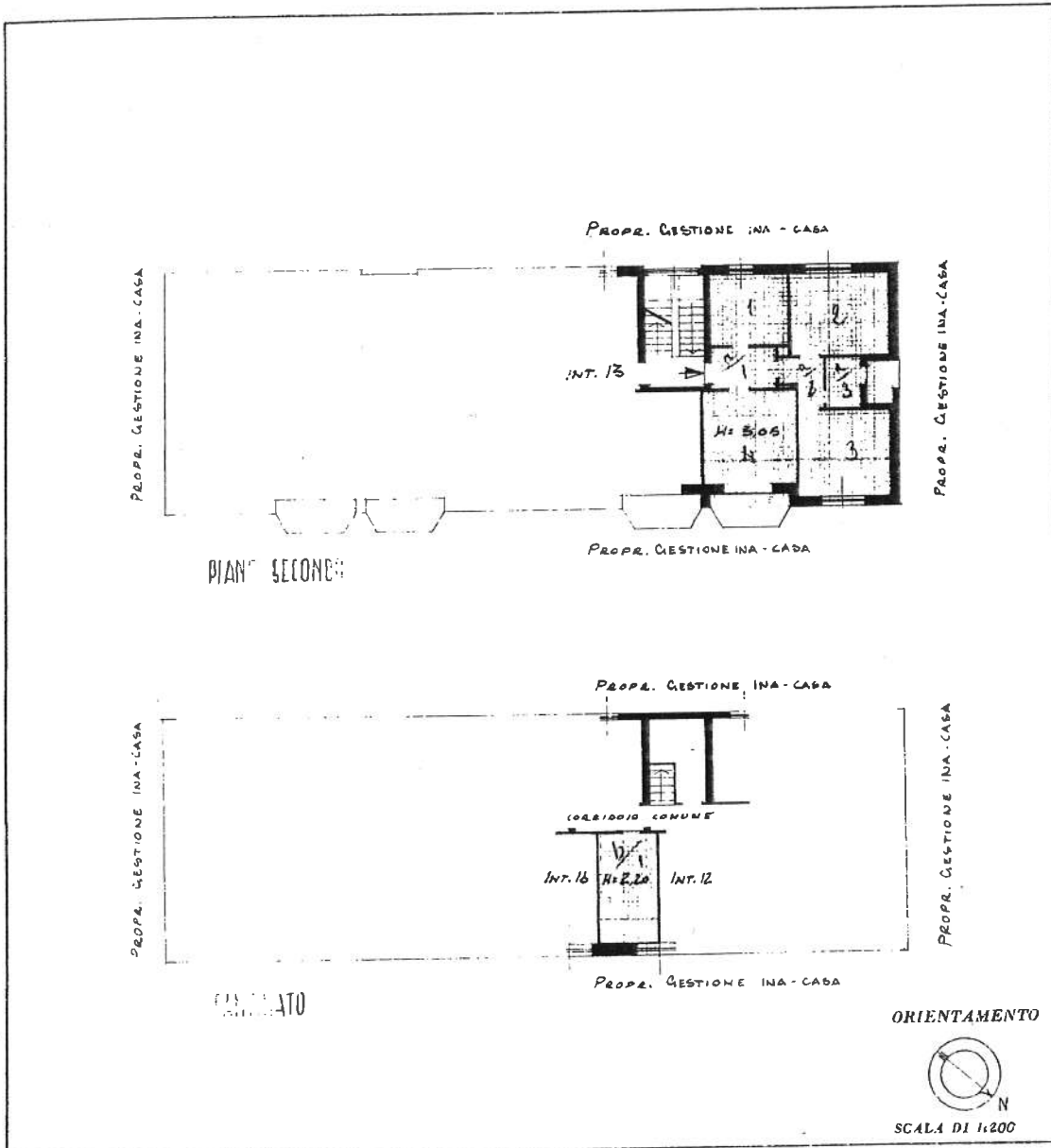
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEGNANO

VIA SARDEGNA

(app. scala D interno 1/4)

Ditta GESTIONE INA - CASA - ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2013 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 36 - Particella: 211 - Subalterno: 5 >
VIA SARDEGNA n. 40 piano: II-S-I interno: 12 scala: D;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

UFFICIO TECNICO ERARIALE DELLA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - ROMA

UFFICIO TECNICO ERARIALE DELLA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - LEGNANO

UFFICIO TECNICO ERARIALE DELLA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - MILANO

N° 0050244

Compilata dall'ing BRUNO PIANETTI
(Tecnico, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri (n° 3256)

della Provincia di MILANO

DATA NOVEMBRE '58

Firma: _____

Ultima planimetria in atti

