

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

n. 2877_10 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Scirpo

Promossa da:

Patrizia Maresca

contro

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.
incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

Indice degli argomenti

| | |
|--|--------|
| Scheda riassuntiva | pag.3 |
| Giuramento e quesito | pag.5 |
| 1° quesito: accesso all'immobile | pag.7 |
| 2° quesito | pag.8 |
| 2.1 Identificazione dei beni..... | pag.8 |
| 2.2 Estremi atti di pignoramento..... | pag.10 |
| 2.3 Estremi atto di provenienza..... | pag.10 |
| 3° quesito | pag.10 |
| 3.1.Descrizione dei beni - esterno..... | pag.11 |
| 3.2.Descrizione dei beni - interno..... | pag.11 |
| 4° quesito: stato occupativo | pag.12 |
| 5° quesito: formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | pag.12 |
| 6° quesito: formalità pregiudizievoli | pag.13 |
| 7° quesito: Regolarità edilizia: | pag.14 |
| 8° quesito: | pag.15 |
| 8.1. Certificazione energetica:..... | pag.15 |
| 8.2. Documentazione in materia di impianti:..... | pag.15 |
| 9° quesito: | pag.15 |
| 9.1. Superficie commerciale dei beni:..... | pag.15 |
| 9.2. Valutazione Immobili:..... | pag.15 |
| Elenco allegati | pag.17 |

Scheda riassuntiva

DESCRIZIONE DEI BENI

1. Appartamento

Trattasi di appartamento posto al piano terzo, composto da tre locali e servizi e cantina al piano seminterrato, sito in comune di Gorgonzola, Via Massara n.4.

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

Foglio 6, mapp. 390, sub. 36, cat. A3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, Indirizzo via Massara n.4, piano 3-s1.

lotto 1

2. Box sub.39

Trattasi di box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato, sito in comune di Gorgonzola, Via Massara n.6.

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

Foglio 6, mapp. 390, sub. 39, cat. C6, classe 4, consistenza mq.19, rendita € 65,74,87, Indirizzo via Massara n.6, piano s1.

lotto 2

3. Box sub.4

Trattasi di box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato, sito in comune di Gorgonzola, Via Massara n.6.

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

Foglio 6, mapp. 392, sub. 4, cat. C6, classe 4, consistenza mq.12, rendita € 41,52, Indirizzo via Massara n.6, piano s1.

lotto 3

PROPRIETARI:

nato a

½ di piena proprietà;

nata a

½ di piena proprietà.

STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

VALORE

1. Appartamento

| | | | | | |
|-----|---|-------|---|--------------|--------------|
| | mq (sup.comm.) | 99,44 | x | € 1.717,00 = | € 170.738,48 |
| 1.1 | valore appartamento libero | | | | € 170.738,48 |
| 1.2 | valore appartamento occupato (-30% di 1.1.) | | | | € 119.516,94 |
| 1.3 | valore appartamento libero quota 1/2 | | | | € 85.369,24 |
| 1.4 | valore appartamento occupato quota 1/2 | | | | € 42.684,62 |

2. Box mapp. 390 sub.39

| | | | | | |
|-----|------------------------------------|-------|---|--------------|-------------|
| | mq (sup.comm.) | 19,00 | x | € 1.000,00 = | € 19.000,00 |
| 2.1 | valore box libero | | | | € 19.000,00 |
| 2.2 | valore box occupato (-30% di 2.1.) | | | | € 13.300,00 |
| 2.3 | valore box libero quota 1/2 | | | | € 9.500,00 |
| 2.4 | valore box occupato quota 1/2 | | | | € 6.650,00 |

3 Box mapp. 392 sub.4

| | | | | | |
|-----|------------------------------------|-------|---|--------------|-------------|
| | mq (sup.comm.) | 12,00 | x | € 1.000,00 = | € 12.000,00 |
| 3.1 | valore box libero | | | | € 12.000,00 |
| 3.2 | valore box occupato (-30% di 3.1.) | | | | € 8.400,00 |
| 3.3 | valore box libero quota 1/2 | | | | € 8.400,00 |
| 3.4 | valore box occupato quota 1/2 | | | | € 5.880,00 |

Il Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni, Dott.ssa Scirpo, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta architetto Alessandra Cilli, con studio in Milano - Largo Murani n°4 - la quale compariva il 11.12.2012, dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento di rito.

Il giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

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

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

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, anche recandosi presso i competenti uffici, la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al D.L.vo n.192/05 attuativa della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con indicazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti qualora non abbiano accesso a Polis 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.

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

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

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

RELAZIONE TECNICA

RISPOSTE AI QUESITI

1° quesito:

Provveda l'esperto ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

risposta al 1° quesito

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17 gennaio 2014, presente il Sig. della Società SIVAG.

2° quesito:

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

risposta al 2° quesito

2.1. Identificazione dei beni

2.1.1 Appartamento

Trattasi di appartamento posto al piano terzo, composto da tre locali e servizi e cantina al piano seminterrato, sito in comune di Gorgonzola, Via Massara n.4.

INDICAZIONE CATASTALE

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

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| COMUNE | Gorgonzola |
| FOGLIO | 6 |
| PARTICELLA | 390 |
| SUBALTERNO | 36 |
| ZONA CENSUARIA | - |
| UBICAZIONE | Via Massara n.4 |
| PIANO | 3-s1 - interno28 - scala C |
| CONSISTENZA | Vani 4 |
| CATEGORIA | A3 |
| CLASSE | 3 |
| RENDITA CATASTALE | Euro 309,87 |

COERENZE dell'appartamento

Confini da nord verso est in senso orario:
appartamento sub 24 della scala B, cortile comune, vano scala C e
pianerottolo comuni, appartamento sub.35 della scala C.

COERENZE della cantina

Confini da nord verso est in senso orario:
cantina sub.63, corridoio comune di accesso, cantina sub.20, box sub.47 e
box sub.46.

2.1.2 Box sub.39

Trattasi di box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato, sito
in comune di Gorgonzola, Via Massara n.6.

INDICAZIONE CATASTALE

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

| | |
|-------------------------|-----------------|
| COMUNE | Gorgonzola |
| FOGLIO | 6 |
| PARTICELLA | 390 |
| SUBALTERNO | 39 |
| ZONA CENSUARIA | - |
| UBICAZIONE | Via Massara n.6 |
| PIANO | s1 - interno 16 |
| CONSISTENZA | MQ.19 |
| CATEGORIA | C6 |
| CLASSE | 4 |
| RENDITA CATASTALE | Euro 65,74 |

COERENZE del box sub.39

Confini da nord verso est in senso orario:
ripostiglio comune e vano scala A, cantine ai sub.66, 3 e 8, box sub.40,
corsia boxes.

2.1.3 Box sub.4

Trattasi di box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato, sito
in comune di Gorgonzola, Via Massara n.6.

INDICAZIONE CATASTALE

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

| | |
|----------------------|-----------------|
| COMUNE | Gorgonzola |
| FOGLIO | 6 |
| PARTICELLA | 392 |
| SUBALTERNO | 4 |
| ZONA CENSUARIA | 7 |
| UBICAZIONE | Via Massara n.6 |
| PIANO | s1 - interno 28 |
| CONSISTENZA | MQ.12 |
| CATEGORIA | C6 |

CLASSE 4
RENDITA CATASTALE Euro 41,52

COERENZE del box sub.4

Confini da nord verso est in senso orario:

box sub.5, corsia comune di accesso, box sub.3, terrapieno.

2.2 Estremi atti di pignoramento

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

Nota di trascrizione di pignoramento, registrata il 14/09/2010 ai n.ri 113996 reg. gen. e 68151 reg. part.,

a favore di:

contro:

nata a

Il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in comune di Gorgonzola Via Massara n. 4-6

- appartamento, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 36;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 39;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 392 Subalterno 4.

2.3 Estremi atto di provenienza

Atto di compravendita, trascritto il 01/02/2002 ai n.ri 12278 reg. gen. e 7566 reg. part.,

a favore di:

-

-

contro:

..... ha venduto ai sig.ri, la piena proprietà per ½ ciascuno delle seguenti unità immobiliari site in comune di Gorgonzola Via Massara n. 4-6

- appartamento, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 36;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 39;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 392 Subalterno 4.

3° quesito:

Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i.

risposta al 3° quesito

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione si trovano nel comune di Gorgonzola, situato 13 km a est di Milano. Comuni confinanti: Cassina de Pecchi, Bussero, Pessano con Bornago, Gessate, Melzo, Bellinzago Lombardo, Pozzulo Martesana.

Il territorio comunale di Gorgonzola è attraversato dalla linea M2 (verde) della metropolitana di Milano; la fermata Villa Pompea dista circa 300 mt. dalla abitazione oggetto della presente relazione.

3.1. Descrizione del bene - esterno

Le unità immobiliari sono collocate in un complesso residenziale nella zona periferica ovest di Gorgonzola, in prossimità della strada Statale 11 Padana Superiore, sorto negli anni 90.

L'appartamento è sito al 3° piano scala "C" con ingresso dal cortile condominiale.

L'edificio del tipo in linea, consiste in 4 piani fuori terra con copertura a falde, struttura portante a travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e tamponamenti in muratura.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore terra di siena.

I parapetti dei balconi sono in calcestruzzo tinteggiato marrone.

Le tapparelle sono di colore bianco.

Attraverso un portoncino di legno con inserti in vetro si accede all'atrio che presenta pareti dipinte di colore rosa e pavimento in piastrelle di marmo botticino.

Le scale condominiali, dotate di ascensore, hanno gradini e pianerottoli rivestiti in marmo botticino, parapetto in ferro a disegno semplice di colore grigio.

L'edificio nella sua complessità si presenta in buono stato di manutenzione.

3.2. Descrizione del bene - interno

L'appartamento si trova al terzo piano e presenta un doppio affaccio est/ovest. Internamente risulta suddiviso in soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e balconi. L'altezza netta è di m.2.70.

L'abitazione presenta pavimenti in piastrelle di ceramica 30x30 posati in diagonale di colore avorio, pareti rasate a gesso e dipinte in colori pastello.

L'angolo cottura occupa una parete del soggiorno ed è rivestito in piastrelle di ceramica.

Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica; la dotazione di sanitari è costituita da lavandino a semincasso su piano di marmo, wc, bidet, vasca da bagno, attacco lavatrice.

Le porte sono in legno tinta noce con inserti in vetro, le finestre e le porte-finestre sono in legno tinta noce con vetri doppi; le tapparelle sono in plastica di colore bianco. I serramenti esterni sono dotati di

zanzariere e grate in ferro verniciate di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caloriferi in alluminio e caldaia posta sul balcone.

Alla domanda di abitabilità del complesso residenziale sono allegate le certificazioni relative agli impianti, elettrico, radiotelevisivo, riscaldamento, gas metano.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Al piano seminterrato è presente il locale cantina.

I boxes sono disposti su corsello a cielo libero, hanno pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchetti di cemento e impianto elettrico in canaline esterne. La porta di accesso è basculante in ferro zincato.

4° quesito:

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

risposta al 4° quesito

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

5° quesito:

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

risposta al 5° quesito

- Atto del 28.2.94 rep.33696/5142 Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola (trascritto il 18.3.94 nr.21469/14390) portante convenzione edilizia a favore del Comune di Gorgonzola e a carico della società " " relativamente ai mapp.121, mapp.125 e mapp.126.

- Atto del 10.4.95 rep.35840/5687 Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola (trascritto il 28.4.95 nr.37542/23169) portante convenzione edilizia a favore del Comune di Gorgonzola e a carico della società relativamente anche al mapp.126.
- Deliberazione del consiglio comunale n.19 del 25.02.2008 avente ad oggetto "adozione della Convenzione tipo per l'edilizia residenziale sociale convenzionata, ai sensi dell'art.18 del DPR 6 giugno 2001 N.380 e rideterminazione della durata e dei prezzi di cessione e di locazione successivi ai primi relativi alle convenzioni di edilizia residenziale pubblica convenzionata e privata convenzionata in essere" e successive modifiche.
- Deliberazione del consiglio comunale n.38 del 26.04.2004 avente ad oggetto "Regolamento per l'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata del Comune di Gorgonzola" e successive modifiche.

Il condominio risulta creditore nei confronti della sig.ra di € 4828,31 alla data del 30.01.2014, come meglio specificato nell'allegato e.

L'amministratore ha altresì fornito il Regolamento di Condominio che si riporta nell'allegato f.

6° quesito:

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

risposta al 6° quesito

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2°:

Nota di iscrizione di **ipoteca volontaria**, registrata il 01/02/2002 ai n.ri 12279 reg. gen. e 2510 reg. part.,

a favore di:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, con sede in ROMA (RM), C.F. 00651990582

contro:

L'ipoteca viene iscritta per un capitale di € 98.126,81 (totale €

196.253,62) sull'intera quota di proprietà delle seguenti unità immobiliari site in comune di Gorgonzola Via Massara n. 4-6

- appartamento, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 36;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 39;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 392 Subalterno 4.

Nota di trascrizione di pignoramento, registrata il 14/09/2010 ai n.ri 113996 reg. gen. e 68151 reg. part.,
a favore di:

contro:

Il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in comune di Gorgonzola Via Massara n. 4-6

- appartamento, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 36;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 390 Subalterno 39;
- box, identificato al NCEU Foglio 6 Mappale 392 Subalterno 4.

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

7° quesito:

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

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

risposta al 7° quesito

Lo stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato costruito con concessione edilizia - variante n.62/95 rilasciata il 01.03.1996.

La domanda di abitabilità è stata richiesta in data 23 luglio 1998 completa di relativi allegati (allegati g).

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie allegare al titolo edilizio e alle planimetrie catastali.

Nel Piano di Governo del territorio l'area su cui insiste lo stabile ricade in zona C - consolidata saturo del tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario (allegati h).

8° quesito

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

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

risposta all'8° quesito

8.1 Certificazione energetica

L'attestato di certificazione energetica, redatto da Giancarlo Arena, ha validità fino al 28/11/2022: classe energetica "D" (allegato l).

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

Si allegano dichiarazione di conformità impianto elettrico, dichiarazione di conformità impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e adduzione gas metano, autocertificazione di conformità ascensori (allegati i).

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 Superficie commerciale dei beni

| | |
|---|---------------|
| Superficie commerciale appartamento | mq. 99,44 ca. |
| Superficie commerciale box sub.39 | mq. 19,00 ca. |
| Superficie commerciale box sub.4 | mq. 12,00 ca. |

9.2 Valutazione immobili

Per quanto riguarda l'abitazione si allega calcolo prezzo alloggio determinato in base alle delibere del Consiglio Comunale n.19 del 25.2.2008, n.85 del 9.10.2008, n.19 del 2.4.2012 (allegato m).

La valutazione effettuata dal comune di Gorgonzola in data 02.10.2012 risulta valida non essendo intervenuti aggiornamenti nella determinazione dei prezzi alloggi in edilizia convenzionata.

Per quanto riguarda i box, dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto:

- dell'ubicazione dell' immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione complessivo del condominio e del box al suo interno;
- fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona;
- espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati sul Borsino Immobiliare 43° edizione, edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM,;
- espletata una verifica sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio la sottoscritta,

stima che:

- il più probabile valore di mercato per i box, sia di Euro 1000,00 al metro quadro, quindi:

9.2.1 Appartamento

| | | | | | |
|-----|---|-------|---|--------------|--------------|
| | mq (sup.comm.) | 99,44 | x | € 1.717,00 = | € 170.738,48 |
| 1.1 | valore appartamento libero | | | | € 170.738,48 |
| 1.2 | valore appartamento occupato (-30% di 1.1.) | | | | € 119.516,94 |
| 1.3 | valore appartamento libero quota 1/2 | | | | € 85.369,24 |
| 1.4 | valore appartamento occupato quota 1/2 | | | | € 42.684,62 |

9.2.2 Box mapp. 390 sub.39

| | | | | | |
|-----|------------------------------------|-------|---|--------------|-------------|
| | mq (sup.comm.) | 19,00 | x | € 1.000,00 = | € 19.000,00 |
| 2.1 | valore box libero | | | | € 19.000,00 |
| 2.2 | valore box occupato (-30% di 2.1.) | | | | € 13.300,00 |
| 2.3 | valore box libero quota 1/2 | | | | € 9.500,00 |
| 2.4 | valore box occupato quota 1/2 | | | | € 6.650,00 |

9.2.3 Box mapp. 392 sub.4

| | | | | | |
|-----|------------------------------------|-------|---|--------------|-------------|
| | mq (sup.comm.) | 12,00 | x | € 1.000,00 = | € 12.000,00 |
| 3.1 | valore box libero | | | | € 12.000,00 |
| 3.2 | valore box occupato (-30% di 3.1.) | | | | € 8.400,00 |
| 3.3 | valore box libero quota 1/2 | | | | € 8.400,00 |
| 3.4 | valore box occupato quota 1/2 | | | | € 5.880,00 |

La valutazione dei beni come pure la vendita sono da intendersi a corpo e non a misura oltre che nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovansi le descritte porzioni immobiliari.

Allegati

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) descrizione del bene con indicazioni catastali e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterno ed interno;
- d) atto di compravendita;
- e) spese condominiali;
- f) regolamento di condominio;
- g) licenza edilizia e richiesta di abitabilità;
- h) stralcio PGT, legenda, nta;
- i) dichiarazione di conformità impianti;
- l) certificazione energetica;
- m) determinazione prezzo alloggio.

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

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

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

Milano, 3 febbraio 2014

Il C.T.U.
Arch. Alessandra Cilli