

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

R.G.E. n.2144/2011

G.E. Dott. GIUSEPPE BLUMETTI

Promossa da

CONDOMINIO BRAMANTE PRIMA VIA BIZET 5/7 (Creditore procedente)

Contro

[REDACTED] (Debitrice esecutata)

Creditore intervenuto

SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP Società Consortile per Azioni

RIEPILOGO DATI DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dati catastali dell'immobile: foglio 2, mapp.482, sub.1, cat. A/3,
classe 3, piano T-S1, R.C. 299,55 euro, via Bizet Georg n.7

Tipo di proprietà: proprietà esclusiva

Stato dell'immobile: occupato dalla debitrice esecutata

Valore dell'immobile libero: € 128.760,00

Valore dell'immobile occupato: € 90.132,00

Altri elementi che ne impediscono la vendita: si dovrà procedere
alla regolarizzazione delle difformità edilizia e catastale

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Giuseppe Blumetti, nominava in data 05.01.2013 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 10.01.2013 la sottoscritta Arch. Barbara Pighi riceveva dallo Studio Legale Nabissi, a mezzo fax, comunicazione dell'avvenuta nomina (allegato a).

La sottoscritta Arch. Barbara Pighi compariva il 17.01.2013 davanti al giudice Dott. Giuseppe Blumetti del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile e dichiarava di accettare l'incarico, prestando giuramento di rito (allegato b). 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 demandategli, 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 verificando in ogni caso l'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, ossia, 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 indicando 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 dichiari 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 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009;
 - 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.
10. Inserisca nella prima pagina della relazione 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 ed occupato,
valore dell'immobile libero ed occupato,
ogni altro impedimento che possa costituire un 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 identificazione 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 l'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e ad inviarne una copia semplice ai creditori procedenti, 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 relazione 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 relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

L'esperto viene sin d'ora autorizzato 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 quindici 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 18 aprile 2013.

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

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

In data 18 gennaio 2013, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi inviava comunicazione al creditore procedente e alla debitrice esecutata dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la debitrice esecutata ad acconsentire al sopralluogo dell'immobile. La comunicazione è stata inviata con raccomandata A/R alla debitrice esecutata, [REDACTED], presso la sua residenza, e al creditore procedente, Condominio Bramante Prima Via Bizet 5/7, presso lo studio legale Nabissi (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 22 gennaio 2013 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al creditore presso lo studio legale Nabissi, veniva restituita alla sottoscritta (allegato c).

Il giorno 27 febbraio 2013 alle ore 16.30, previo appuntamento con la debitrice, veniva fissato il sopralluogo dell'unità immobiliare sita in via Bizet n.7 a Pioltello eseguito dall'Ing. Silvia Montinaro e dall'Arch. Angela Rodriguez Terron (mie collaboratrici).

In data 28 febbraio 2013 la comunicazione inviata alla debitrice esecutata risultava, dal sito internet delle Poste Italiane, "In lavorazione presso il centro Postale di CMP MILANO BORROMEO in data 28-FEB-2013 RINVIATO" (allegato c).

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 del bene

Trattasi di appartamento sito al piano terra (1° piano f.t.) composto di 4 vani con cantina al piano interrato.

INDICAZIONI CATASTALI

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

Unità immobiliare al sub.1 (appartamento con annessa cantina)

COMUNE DI PIOLTELLO (Codice: G686)

FOGLIO..... 2
MAPPALE..... 482
SUBALTERNO..... 1
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Bizet Georg n.7
PIANO..... T-S1
CONSISTENZA..... 4 vani
CATEGORIA..... A/3
CLASSE..... 3
RENDITA CATASTALE..... Euro 299,55

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

2.2. Coerenze e confini

Appartamento:

A NORD: cortile comune,

EST: altra proprietà e parti comuni,

SUD: parti comuni,

OVEST: cortile comune.

Per la cantina si riportano i confini reperiti sull'atto di compravendita: corridoio comune di accesso, cantina di terzi e corridoio comune.

2.3. Estremi atto di pignoramento

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

2.3.1. Pignoramento immobili, trascritto il **16/06/2011** ai n.ri **39057** reg. part. e **67778** reg. gen., a favore di CONDOMINIO BRAMANTE PRIMA - VIA BIZET 5/7 con sede in Pioltello, C.F.: 83504670155 contro [REDACTED], nata [REDACTED], il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Pioltello, via Bizet Georg n.7, identificato al N.C.E.U. foglio 2, mapp.482, sub.1, cat. A/3, consistenza 4 vani, piano T-S1.

2.4. Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

2.4.1. Atto di compravendita, trascritto il **01/08/2007** ai n.ri **66031** reg.part. e **125377** reg. gen., a favore di [REDACTED], nata [REDACTED], il [REDACTED]

██████████, C.F.: ██████████ contro ██████████
██████████, nato ██████████, il ██████████,
C.F.: ██████████ e ██████████
██████████, nata ██████████, il ██████████, C.F.:
██████████ e gravante sulla seguente unità
immobiliare:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di
Piolteggio, via Bizet Georg n.7, identificato al N.C.E.U.
foglio 2, mapp.482, sub.1, cat. A/3, consistenza 4 vani,
piano T-S1 (allegato e).

3° quesito:

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

risposta al 3° quesito

3.1. Individuazione urbanistico - territoriale

Piolteggio situato nella piana del bacino del Lambro, è stato territorio a carattere prevalentemente agricolo fino agli anni '50. Tra gli anni '50 e '60 è teatro di un boom edilizio, legato ad una forte ondata di immigrazione dal sud dell'Italia, che lo porta dai poco più di 6.000 abitanti di allora agli oltre 30.000 dell'inizio anni '90, con un grande consumo del territorio agricolo, sia per insediamenti abitativi che industriali.

Oggi il comune di Piolteggio conta circa 37.086 abitanti (Dati Istat 30.04.2012), distribuiti su un territorio di 13,11 Km².

Piolteggio confina con Cernusco sul Naviglio, Rodano, Peschiera Borromeo, Segrate e Vimodrone ed è situato a 6,5 km di distanza dal confine di Milano.

INFRASTRUTTURE:

- Accessi stradali: è collegato al capoluogo lombardo da tre grandi arterie: la S.S. 11 Padana Superiore, proveniente da Vimodrone, la S.P. 103 Cassanese, proveniente da Segrate e la S.P. 14 Rivoltana, che collega Piolteggio con l'Idroscalo e l'aeroporto di Linate.
- Mezzi pubblici: autolinee del Gruppo Autoguidovie linee Z401 (Melzo-Vignate-Cernusco S/N), Z402 (Cernusco S/N-Piolteggio-Segrate), Z408 (Milano-Settala-Comazzo), Z409 (Rodano-Limito-Segrate quartiere San Felice).
- Accessi ferroviari:
 - o ferrovia Milano - Treviglio, con stazione a Limito, sulla linea che porta a Bergamo, Brescia e Venezia.
 - o servizio ferroviario Suburbano che, attraverso il Passante ferroviario, collega Piolteggio con Segrate, i Comuni lungo la linea a nord di Milano e le linee della metropolitana (Dateo/Linea Gialla, Porta Venezia/Linea Rossa);

o treno navetta inaugurato nel 2003, che collega Pioltello con Greco (MI) e l'Università di Milano Bicocca.

- Accesso aeroportuale: aeroporto di Linate a circa 10 km;
- Accessi al sistema autostradale: l'autostrada più vicina è la Tangenziale Est di Milano a cui non ha accesso diretto.

3.2. Descrizione del bene - esterno

Il complesso condominiale è costituito da due corpi di fabbrica uno in affaccio alla via Bizet e il secondo arretrato nel giardino condominiale, a 10 piani f.t., oltre edificio adibito a boxes nel cortile, realizzati agli inizi degli anni 60. Gli edifici adibiti ad abitazioni hanno strutture verticali e orizzontali portanti in c.a., con tamponamenti in latero-cemento e copertura piana; il corpo basso dei boxes è realizzato con muratura portante e copertura piana.

L'ingresso pedonale allo stabile è situato su via Bizet n.7 a mezzo di un cancello a elementi verticali in ferro verdi, mentre l'accesso carraio è posto a destra del corpo di fabbrica; l'intera area condominiale presenta aiuole a verde con piantumazioni di medio fusto e corselli pedonali in pietra a spacco, mentre la restante parte è in autobloccanti. Alle cantine di entrambi i fabbricati si accede tramite rampe esterne adiacenti ai fabbricati.

La proprietà è delimitata da una recinzione metallica a elementi verticali in ferro verdi, poggiante su un muretto in cemento alto 30 cm.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento è quello arretrato nel giardino. Presenta su tutti i prospetti un rivestimento in piastrelle di klinker beige ad eccezione del piano terra dove il rivestimento è in piastrelle di klinker verde. Le finestre e le porte finestre presentano cornici e davanzali in travertino. I serramenti sono in alluminio bianco, dotati di tapparelle in PVC o in metallo verde chiaro.

Il portone d'accesso alla scala C, in cui è ubicato il bene, è in alluminio color bronzo e vetro posto a sinistra della facciata e immette nell'androne d'ingresso con pavimentazione in seminato di granito a diversi colori con disegno a spirale; le pareti sono rivestite in marmo grigio. Sulla sinistra dell'androne è posto il vano scale con pavimento in palladiana beige come i pianerottoli di piano e quelli intermedi. Le scale presentano gradini e zoccolo in marmo travertino. Le pareti sono verniciate a smalto beige fino ad h. 150 cm. circa e per la restante parte sono intonacate di colore bianco. Gli appartamenti sono dotati di porte blindate in legno color noce.

L'intero complesso si presenta in buono stato di conservazione.
Il tutto come documentato nelle foto (allegato f).

3.3. Descrizione del bene - interno

L'appartamento sito al piano terra (primo f.t.), posto alla sinistra del vano scale, ha un doppio fronte d'affaccio sul cortile interno ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno.

L'ingresso, la camera 1 e parte del soggiorno/pranzo hanno pavimentazione in palladiana beige, mentre la restante parte del soggiorno/ pranzo, il disimpegno e la camera 2 hanno pavimento in marmette di seminato di colore bordeaux.

Le pareti di tutto l'appartamento ad eccezione di quella dell'angolo cottura e del bagno sono intonacate e verniciate di diversi colori; l'angolo cottura ha un rivestimento in piastrelle di ceramica bianche fino ad h. 150 cm.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica marroni di dimensioni 15x22 cm e rivestimento fino ad h. 150 cm. in piastrelle di ceramica grigie chiare di dimensioni 15x15 cm.; la restante parte delle pareti è intonacata e verniciata color azzurro. Gli apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca) sono in ceramica dotati di miscelatori.

Le finestre sono in alluminio bianco con vetri doppi dotate di tapparelle in metallo verdi.

Le porte interne sono in legno con vetro centrale laccate bianche ad eccezione di quella della camera 1 che è a soffietto.

Altezza interna: netta dei locali h. 2,86, ad eccezione del disimpegno di h. 2,18 m.

Infissi interni ed esterni: in buono 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 interrato 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.1,85.

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

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

Il tutto come documentato nelle foto (allegato g).

4° quesito:

A riferire sullo stato di possesso dell'/'gli immobile/i verificando in ogni caso l'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 dalla [REDACTED]
[REDACTED] 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, ossia, 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 Pioltello 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 Pioltello, il certificato contestuale della debitrice, da cui risulta che lo stato civile della Sig.ra Romoleroux Paladines non è conosciuto (allegato h).

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'amministrazione del condominio, Studio Beltrami, sito in via

Veneto n.11/3D a Peschiera Borromeo, ha dichiarato che la Sig.ra [REDACTED] ha un debito nei confronti del Condominio pari a:

- Esercizio 2012 dal 01.01.2012 al 31.12.2012 (riparto consuntivo 2012)
 - o Spese ordinarie € 3.847,32
 - Esercizio 2013 dal 01.01.2013 ad oggi (02.03.2013) (riparto preventivo 2013)
 - o Spese ordinarie € 323,22
- per un totale complessivo di€ 4.170,54**
(allegato i).

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 indicando 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 **01/08/2007** ai n.ri **34423** reg. part. e **125378** reg. gen., a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A., con sede in Bergamo, domicilio ipotecario eletto a Milano in piazza Missori n.3, C.F.: 00218400166 contro [REDACTED], nata [REDACTED], il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Pioltello, via Bizet Georg n.7, identificato al N.C.E.U. foglio 2, mapp.482, sub.1, cat. A/3, consistenza 4 vani, piano T-S1.

6.2. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritto il **28/04/2011** ai n.ri **10613** reg. part. e **47861** reg. gen., a favore di CONDOMINIO BRAMANTE PRIMA - VIA BIZET 5/7 con sede in Pioltello, C.F.: 83504670155 contro [REDACTED], nata [REDACTED], il 05/05/1976, C.F.: RMLVNT76E45Z605E, e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Pioltello, via Bizet Georg n.7, identificato al N.C.E.U.

foglio 2, mapp.482, sub.1, cat. A/3, consistenza 4 vani, piano T-S1.

6.3. **Pignoramento immobili**, trascritto il 16/06/2011 ai n.ri 39057 reg. part. e 67778 reg. gen., a favore di CONDOMINIO BRAMANTE PRIMA - VIA BIZET 5/7 con sede in Pioltello, C.F.: 83504670155 contro [REDACTED] nata [REDACTED], il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Pioltello, via Bizet Georg n.7, identificato al N.C.E.U. foglio 2, mapp.482, sub.1, cat. A/3, consistenza 4 vani, piano T-S1.

6.4. Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 13.07.2011 ad oggi in quanto l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino al 12.07.2011. Dalla nuova ispezione non risultano formalità a favore o contro il soggetto pignorato relativamente all'immobile oggetto della perizia (allegato j).

6.5. Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario (arretrati fino al 31.12.2011), l'amministrazione del condominio, Studio Beltrami, sito in via Veneto n.11/3D a Peschiera Borromeo, ha dichiarato che la [REDACTED]

[REDACTED] ha un debito nei confronti del Condominio pari a:

- Esercizio 2011 fino al 31.12.2011 (riparto consuntivo 2011)

o Spese ordinarie € 12.584,36

per un totale complessivo di € 12.584,36

(allegato i).

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

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 2.270,00 circa;

- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 450,00 (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di € 2.720,00.

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 Pioltello si producono i seguenti documenti:

- denuncia di costruzione ed opere edilizie del 1 marzo 1963 (allegato k);
- licenza del 16 marzo 1963 (allegato l);
- domanda di permesso di abitabilità del 15 ottobre 1969 (allegato m);
- certificato di abitabilità del 10 novembre 1969 (allegato n).

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione attuale dei locali non è conforme a quanto licenziato il 16 marzo 1963 (allegato o).

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere l'unità immobiliare conforme allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in € 1.500,00.

7.2. Regolarità urbanistica

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Pioltello, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che secondo il Piano delle Regole del P.G.T. vigente, l'immobile è situato in "Ambito residenziale consolidato intensivo" (allegato p).

7.3. Regolarità catastale

Dal sopralluogo effettuato risulta che la distribuzione interna attuale dell'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'N.C.E.U., si dovrà provvedere ad aggiornare la banca dati catastale. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 500,00 (variabili a discrezione del professionista).

NOTA BENE

7.4. Irregolarità riscontrate tra l'atto di compravendita e la scheda catastale depositata presso l'N.C.E.U.

Analisi dei documenti:

- nell'atto di compravendita del 26.07.2007 risulta che i Sig.ri [redacted] vendono alla Sig.ra [redacted] "in comune di Pioltello "Quartiere Bramante", nel

fabbricato n.12 avente accesso da via Bizet n.7, appartamento al piano terreno (primo fuori terra), costituito da due vani oltre servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato, identificato al N.C.E.U. al foglio 2 - mapp. 482 - sub.1 - cat. A/3 - cl.3 - vani 4 - RC Euro 299,55 - via Bizet Georg n.7 - P. T S1. Confini: cortile comune su due lati, appartamento di terzi e vano scala comuni (appartamento); corridoio comune di accesso, cantina di terzi e corridoio comune (cantina). Si allega planimetria descrittiva dell'immobile" (allegato e).

- dalla scheda catastale depositata in data 1 ottobre 1969 l'immobile censito al foglio 2, mapp.482, sub.1 risulta, partendo da nord e procedendo in senso orario, che l'appartamento situato al piano terra confina con cortile comune, altra proprietà ed ente comune, ente comune, cortile comune, mentre la cantina posta al piano cantinato confina con cortile comune, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà (allegato d).

Dal sopralluogo effettuato in data 27.02.2013 è risultato che la Sig.ra [REDACTED] occupa la cantina riportata nell'atto di compravendita e non quella della planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che erroneamente nella scheda catastale non è stata inserita non la cantina oggetto di compravendita.

A comprova di quanto sopra asserito si evidenzia che la cantina identificata nell'atto di compravendita sopra citato è la stessa riportata negli atti di compravendita precedenti, ovvero l'atto del 10 dicembre 1991 (allegato q) e quello del 30 luglio 2001 (allegato r).

Le procedure per regolarizzare l'errore riscontrato dovranno essere valutate da professionisti del settore (notai, avvocati).

Tutto quanto sopra evidenziato, la sottoscritta ha proceduto a stendere perizia della cantina visionata.

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 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009;
- 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 Beltrami ha dichiarato che non esiste certificazione energetica.

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

L'amministrazione dello stabile Studio Beltrami, ha fornito in materia di impianti condominiali la seguente documentazione:

- certificato di verifica periodica ascensore,
 - certificato di prevenzione incendi,
 - certificato impianto elettrico
- (allegato 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. 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	60,00	100%	60,00
Cantina	5,50	20%	1,10
Parti comuni	65,50	5%	3,28
TOTALE			64,38

Totale superficie..... mq. 64,38

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

9.3. Valutazione immobili in Pioltello

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, ristrutturate, epoca e di pregio 1.800/2.100 euro/mq) 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 1.700/2.100 euro/mq), la sottoscritta,

stima che:

- a. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare sub.1 (appartamento e cantina) al metro quadro, sia di Euro 2.000,00

PERTANTO:

a	Valore totale dell'unità immobiliare sub.1 superficie commerciale 64,38 x € 2.000,00 /mq =	€ 128.760,00
a.1	Valore libero	€ 128.760,00
a.2	Valore occupato (-30% di a.1)	€ 90.132,00

La sottoscritta arch. Barbara Pighi 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, 2 marzo 2013

Il C.T.U.

Arch. Barbara Pighi

