

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

n. 1010/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Valentina Boroni

Promossa da:

Arch. Andrea Maria Ratti

Contro



MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Boroni, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Architetto Luca Baio, con studio in Milano - Largo Murani n°4 - il quale compariva il 22.09.2009, dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento di rito.

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 il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
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 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

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 alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

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.

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 indicazione 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 della data fissata per l'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/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

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

Il giudice

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.

Si avverte inoltre 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.

L'Esperto (anche per ritiro documentazione)

RELAZIONE TECNICA

RISPOSTE AI QUESITI

1° quesito:

PROVVEDA l'esperto, 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.

Avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

risposta al 1° quesito

In data 28 settembre 2009 inoltravo a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'Avv. Monica Rota con studio in Milano via Passione 6, in qualità di legale rappresentante del creditore procedente Arch. Andrea Maria Ratti

proprietario per la quota indivisadi $\frac{1}{2}$ (un mezzo)dell'immobile sito in viale Lazio 17, Rozzano, in qualità di **debitore esecutato**,

in qualità di **comproprietaria** per la quota indivisadi $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'immobile sottoposto a pignoramento, comunicazione della data d'inizio delle operazioni peritali, e invito al Sig. _____ ad acconsentire alla visita dell'immobile di sua proprietà.

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** ad uso residenziale sito nel comune di Rozzano, viale Lazio n. 17, .

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

COMUNE	Rozzano
FOGLIO	15
PARTICELLA	753
SUBALTERNO	120
ZONA CENSUARIA	-
UBICAZIONE	viale Lazio 15
PIANO	T-3
CONSISTENZA	Vani 7
SUPERFICIE CATASTALE	-
CATEGORIA	A3
CLASSE	3
RENDITA CATASTALE	Euro 650,74

COERENZE E CONFINI DELL'APPARTAMENTO

A nord: parti comuni e proprietà di terzi;
A sud: proprietà di terzi;
A est: parti comuni;
A ovest: parti comuni.

COERENZE E CONFINI DELLA CANTINA

A nord: proprietà di terzi;
A sud: proprietà di terzi;
A est: parti comuni;
A ovest parti comuni.

2.2 Estremi atti di pignoramento

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1°:
Pignoramento immobili, trascritto lo 08/07/2008 ai n.ri 49795
registro particolare; 88953 registro generale,
a favore di

Andrea Maria Ratti

contro:

-gravante per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$

2.3 Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2°:
Atto di compravendita, trascritto il 11/02/2002 ai n.ri 16603
registro generale e 10018 registro particolare,
a favore di:

contro:

-ALER MILANO (AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE), con sede in
Milano, C.F.01349670156;
con il quale l'ALER ha venduto ai coniugi signori
la seguente unità immobiliare sita a Rozzano, via Lazio 17:

-Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano terra, distinto al N.C.E.U. di Milano al foglio 15, mapp.753, sub.120.

3° quesito:

Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i.

risposta al 3° quesito

CONTESTO URBANO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova nella zona nord est del comune di Rozzano in un'area prospiciente la tangenziale ovest.

Il territorio comunale ha una superficie di 12 kmq ed è composto da cinque frazioni (Valleambrosia, Quinto Stampi, Cassino Scanasio, Ponte Sesto, Rozzano vecchio).

L'ubicazione di Rozzano lungo il Naviglio è caratterizzata dalla presenza di due importanti salti d'acqua: la Conca Fallata a nord e la conca di Rozzano vera e propria, in corrispondenza delle quali incominciano, agli inizi del secolo scorso, ad insediarsi alcuni edifici industriali. Parallelamente emerge il disegno della struttura agraria, tuttora leggibile nei segni di partizione dei fondi e nella complessa e ricca rete irrigua, diffusa omogeneamente su tutto il territorio. Agli inizi degli anni sessanta, la realizzazione di nuove e numerose abitazioni e l'installazione sul territorio di piccole industrie e officine artigianali, determinano il notevole incremento di popolazione che raggiunge il numero di oltre 34.000 abitanti nell'anno 1972 (oggi 40.918). Parallelamente, dal punto di vista economico il settore agricolo subì un forte ridimensionamento a fronte di una notevole espansione industriale, dapprima con diverse aziende di piccola e media dimensione, per lo più chimiche ed elettromeccaniche, a cui seguirono altre e numerose imprese di tipo meccanico e specializzate per la lavorazione della carta.

Rozzano è collegata a Milano da un servizio di autobus e metrotramvia, ed è raggiungibile dalla tangenziale ovest: Uscita n. 7 Porta Ticinese/Pavia.

DESCRIZIONE DEL BENE - ESTERNO

In data 19 gennaio 2010 alle ore 09.00, alla presenza della Signora comproprietaria dell'unità immobiliare oggetto della perizia si è proceduto al sopralluogo.

Il complesso condominiale, la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni settanta (domanda di abitabilità, rilasciata in data 3 febbraio 1977), è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, disposto perpendicolarmente a viale Lazio, costituito da 7 piani f.t. oltre piano sottotetto con accesso pedonale e carraio posti in viale Lazio.

Il complesso condominiale è costituito da tre corpi scala a cui corrispondono tre numeri civici distinti. Il civico 17 dove è ubicata la proprietà è ricompreso tra i civivi 15 e 19.

I fronti principali hanno orientamento est-ovest.

Il fronte ovest è prospiciente al vialetto pedonale di accesso e al giardino condominiale, il fronte est prospetta sul corpo basso dei boxes dai quali è separato dal corsello di accesso.

Le facciate sono interamente piastrellate in clinker beige. Le logge sono realizzati con parapetto frontale in muratura. I serramenti sono in legno verniciato bianco e dotati di tapparelle in PVC di colore grigio, i davanzali sono in travertino lucidato.

Il complesso è recintato con una cancellata in bacchette di ferro a disegno semplice di colore nero.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato al al civico 17. A tale scala si accede attraverso un androne d'ingresso, sul quale si trovano sia l'ingresso all'atrio scale costituito da un portone in alluminio e vetro, sia l'accesso al locale cantine. L'atrio d'ingresso è pavimentato in marmo, le pareti sono rivestite in piastrelle. Le scale hanno pedate e alzate rivestite in marmo tipo botticino rifinite con zoccolatura dello stesso tipo e dotate di parapetto in ferro a disegno semplice colore rosso e mancorrente in PVC di colore verde; i pianerottoli intermedi e di sbarco ai vari piani hanno finitura in marmo e zoccolatura in marmo. Tutte le pareti sono rifinite con intonaco graffiato di colore beige. Le porte di accesso agli appartamenti sono di diverse tipologie e finiture, a seguito di sostituzioni, con imbotti e soglie in botticino.

La porta dell'ascensore è in ferro verniciato verde.

Le parti condominiali interne si presentano in buono stato di manutenzione come pure le facciate.

DESCRIZIONE DEL BENE INTERNO

L'appartamento, a cui è annesso vano cantina al piano terra, è sito al piano terzo; ha doppio fronte di esposizione (sud/est-

nord/ovest) su giardino condominiale e su cortile/corsello boxes ed è composto da:

- Soggiorno, cucina abitabile, loggia, disimpegno, camera matrimoniale, due camere singole, bagno, bagno cieco in aspirazione forzata, ripostiglio.

Il soggiorno ha pavimento in piastrelle di monocottura beige con inserti a disegno grigio-verdi e zoccolatura in piastrelle, le pareti sono tinteggiate color giallo finite a spatola tono su tono.

La cucina ha pavimento come il soggiorno e rivestimento fino un h. 150 cm in piastrelle di ceramica bianca dim. 15x15 cm solo sulla parete nord, e per 60 cm sui risvolti delle pareti adiacenti; la restante parte delle pareti sono rifinite in intonaco civile tinteggiato bianco con spatolature azzurre e il soffitto è tinteggiato bianco.

Sono assenti i serramenti di accesso alla loggia, che risulta chiusa da serramenti in alluminio e vetri doppi, così da creare un veranda. Tale intervento risulta privo di autorizzazione degli enti preposti.

La camera matrimoniale ha pavimento in piastrelle tipo marmette, le pareti sono bianche con spatolature azzurre.

Le camere singole hanno pavimentazione come il soggiorno e pareti tinteggiate una bianche e l'altra bianche con spatolature azzurre.

Il bagno cieco ha pavimento in piastrelle ceramica verde dim. 15x7.5 cm. e rivestimento fino h. 165 cm in piastrelle di ceramica bianca dim. 15x15 cm; la restante parte delle pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiate di colore bianco; il lavabo, il vaso, e il piatto doccia sono in ceramica bianca e dotati di rubinetteria.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica grigio bianca dim. 20x20 cm. e rivestimento fino h. 165 cm in piastrelle di ceramica bianca dim. 15x15 cm; la restante parte delle pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiate di colore bianco; il lavabo, il vaso, bidet sono in ceramica bianca, vasca in ghisa, e dotati di rubinetteria.

Le finestre sono in legno verniciate e dotate di tapparelle in PVC grigio.

Le porte interne, sono in tamburato beige con sopra luce, coprifili e stipiti in legno tinta noce. La porta del ripostiglio è rivestita con carta adesiva tipo radica.

Altezza interna netta dei locali 2,75 metri.

Infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria. Sono assenti i controlli periodici dei fumi.

Tipo di terminali: il soggiorno, le camere, la cucina sono dotati di ventilconvettori; la camera matrimoniale, e il bagno, sono riscaldati con radiatori in ghisa; non sono riscaldati il bagno cieco, il disimpegno, e il ripostiglio.

Termostato ambiente presente nel locale soggiorno.

Impianto citofonico: presente nel locale cucina.

Impianto gas ad uso domestico presente, contatore posto in vano protetto, accessibile dalla loggia.

Impianto elettrico: non è possibile definire se è a norma.

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

Il tutto come documentato nelle foto.

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 risulta occupato dal signor [redacted] debitore esecutato e dalla sig.ra [redacted] comproprietaria. X

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

Nell'atto di compravendita trascritto il 11/02/2002 ai n.ri 16603 reg. gen. e 10018 reg. part., l'ALER si è riservata la facoltà di variare, in qualsiasi momento, la consistenza delle parti comuni ove questo non pregiudichi il diritto di godimento del proprio immobile da parte della parte cessionaria.

Nello stesso si da atto che a partire dalla data del trascrivendo atto (31 gennaio 2002) l'alloggio non potrà essere alienato anche parzialmente a nessun titolo, né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, né potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine dei dieci anni suddetti, qualora la parte cessionaria intenda alienare l'alloggio, dovrà darne comunicazione alla parte cedente o suoi aventi causa, la quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto con le modalità fissate dalla normativa vigente o da successivi provvedimenti di legge.

Dalle richieste effettuate allo Studio Scolieri, di via Varanini 8 Milano, risulta che alla data **31 dicembre 2008** sull'unità immobiliare oggetto della presente stima di proprietà del debitore esecutato sig. _____ per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$

e della sig.ra _____ comproprietaria per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ **grava un debito con il condominio** pari a euro 8'827,75 (ottomilaottocentoventisette/75).

La situazione debitoria dalla data del 31 dicembre 2008 a oggi non è ancora definibile in quanto l'amministratore Scolieri nominato a partire dal 17 novembre 2009, e così come da sua collaboratrice comunicatomi verbalmente, non ha ancora completato il conto consuntivo della precedente gestione.

A carico dell'acquirente-aggiudicatario rimangono le spese condominiali relative all'anno in corso e al precedente.

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°, in ordine di data:

Nota di trascrizione atto di compravendita, trascritto il 11/02/2002 ai n.ri 16603 reg. gen. e 10018 reg. par.,
a favore di:

contro:

- ALER MILANO (AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE), con sede in Milano, C.F.01349670156;

con il quale l'ALER ha venduto ai coniugi signori

la seguente unità immobiliare sita a Rozzano, via Lazio 17:

- Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano terra, distinto al N.C.E.U. di Milano al foglio 15, mapp.753, sub.120.

Nota di iscrizione di ipoteca volontaria, registrata il 11/02/2002 ai n.ri 16604 reg. gen. e 3540 reg. part.,

a favore di:

- INTESA BCI S.P.A., con sede in Milano, C.F. 00799960158

e contro:

e gravante sulla seguente unità immobiliare sita a Rozzano,
via Lazio 17:

- Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano
terra, distinto al N.C.E.U. di Milano al foglio 15,
mapp.753, sub.120.

Nota di iscrizione di ipoteca legale, registrata il 14/11/2005
ai n.ri 168859 reg. gen. e 45132 reg. part., a favore di:

- ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano, C:F.
09816500152

e contro:

e gravante sulla seguente unità immobiliare sita a Rozzano,
via Lazio 17:

- Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano
terra, distinto al N.C.E.U. di Milano al foglio 15,
mapp.753, sub.120.

Nota di trascrizione di pignoramento, registrata il 08/07/2008
ai n.ri 88953 reg. gen. e 49795 reg. part., a favore di:

- RATTI ANDRÉA MARIA,

e contro:

per la quota 1/2 di proprietà relativa alla seguente unità
immobiliare sita a Rozzano, via Lazio 17:

- Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano terra, distinto al N.C.E.U. di Milano al foglio 15, mapp.753, sub.120.

Gli oneri a carico della procedura ammontano a:
euro 185,92 per la cancellazione di ciascun pignoramento;
euro 56,81 per la cancellazione di ciascuna ipoteca;
oltre allo 0,50% d'imposta ipotecaria sulla somma per la quale era stata iscritta, con un minimo di 129,11 euro.

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

7.1. Regolarità edilizia

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto risulta essere realizzato in forza di:

- pratica di costruzione edile n. 1936/73, presentata dall'ISITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI, in data 2 febbraio 1973, autorizzata il 30 maggio 1973.
- variante alla pratica di costruzione edile n. 1936/73, presentata dall'ISITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI, autorizzata il 16 aprile 1975
- domanda di abitabilità presentata in data 26 luglio 1976, rilasciata in data 3 febbraio 1977. (allegato g)

Esiste corrispondenza tra il progetto comunale, le planimetrie catastali e lo stato di fatto, ad eccezione di opere realizzata in assenza di atti autorizzativi nella loggia, che risulta chiusa con infissi.

Al fine della regolarizzazione occorre presentare permesso di costruire in sanatoria e dimostrare la doppia conformità delle opere al d.p.r. 380/2001: ovvero dimostrare che all'atto della realizzazione e all'atto della richiesta di sanatoria le opere realizzate fossero sanabili.

Se l'opera realizzata risulta essere sanabile la sanzione è pari a euro 516,00; se l'opera non è sanabile è prevista la rimozione.

7.2. Regolarità urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rozzano, è emerso che lo stabile si trova in zona omogenea B1 per l'edilizia residenziale satura e/o di trasformazione e riqualificazione, si allegano stralcio del P.R.G. vigente, legenda e stralcio N.T.A. (allegato i).

8° quesito

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

- della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
- 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.

risposta all'8° quesito

8.1 Certificazione energetica

Non esiste certificazione energetica relativa all'immobile pignorato.

Si precisa che con l'entrata in vigore della legge 133 del 06 agosto 2008 scompare l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica all'atto di compravendita di interi immobili o di singole unità immobiliari, e l'obbligo, nel caso delle locazioni, di consegnare o mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica. Questi obblighi erano previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 6 del Dlgs 192/2005, che l'emendamento del Governo abroga insieme con i commi 8 e 9 dell'articolo 15 dello stesso Dlgs 192/2005, concernenti le relative sanzioni. Dall'entrata in vigore della nuova legge viene

meno l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica agli atti di compravendita, ma non l'obbligo di redigerlo, previsto dall'art. 6 del Dlgs 192/2005.

Tuttavia è stata approvata nella seduta della Giunta Regionale della Regione Lombardia tenutasi il 22 dicembre 2008, la Deliberazione VIII/008745, contenente "Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici". Tale Deliberazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il 15 gennaio 2009.

Tra le novità introdotte vi è la reintroduzione (con scansioni temporali precise) dell'obbligo di allegazione della certificazione in caso di trasferimenti a titolo oneroso dal 1 luglio 2009 o in caso di contratti di locazione di edifici o singole unità immobiliari dal 1 luglio 2010.

L'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1 gennaio 2008 (allegato j).

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

Il quesito è stato formulato all'amministratore dello stabile a mezzo fax in data E al momento essendo subentrato in data 17/11/2009 non è in grado di fornire alcuna indicazione in merito.

9° quesito:

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

risposta al 9° quesito

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, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale dalla presenza o meno di finestre. Negli stabili indipendenti cortili e giardini vengono generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 15%.

9.1 Consistenza dei beni

<i>Destinazione</i>	<i>mq</i>	<i>%</i>	<i>tot</i>
Appartamento	114,00	100%	114,00
Loggia	3,79	66%	2,50
Cantina	4,75	25%	1,19
Parti comuni	114,00	5%	5,70
Tot. sup. commerciale			123,39

9.2 Valutazione immobili

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto:

- dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione complessivo;
- fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari simili a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona;
- espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati sul Borsino Immobiliare 36° 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 il sottoscritto,

stima che:

- il più probabile valore di mercato per l'abitazione al metro quadro, sia di Euro 1'850,00;

QUINDI:

Appartamento	mq	valore unitario	Valore
mq (sup.comm.)	123,39	€ 1.850,00	€ 228.271,50
Totale valore immobili liberi			€ 228.271,50
Totale valore immobili occupati (-30%)			€ 159.790,05
Totale quota indivisa immobile libero			€ 114.135,75
Totale quota indivisa immobile occupato			€ 57.067,88

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 indicazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterno ed interno;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) Atti di fabbrica
- f) Planimetria catastale
- g) Stralcio P.R.G. vigente, legenda, stralcio N.T.A.
- h) Stralcio Deliberazione VIII/008745 della Giunta Regionale della Regione "Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici".

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, 29 gennaio 2010

Il C.T.U.

Arch. Luca Basso



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

n. 1010/08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Valentina Boroni

Promossa da:

Arch. Andrea Maria Ratti

Contro

ALLEGATI

a) *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, delle iscrizioni ipotecarie.*

1. TRASCRIZIONE nn. 16603/10018 del 11.02.2002 - Atto di compravendita
2. ISCRIZIONE nn. 16604/3540 del 11.02.2002 - Ipoteca volontaria
3. ISCRIZIONE nn. 168859/45132 del 14.11.2005 - Ipoteca legale
4. TRASCRIZIONE nn. 88953/49795 del 08.07.2008 - Pignoramento

b) Descrizione del bene, indicazione catastale, coerenze.

CONTESTO URBANO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova nella zona nord est del comune di Rozzano in un'area prospiciente la tangenziale ovest.

Il territorio comunale ha una superficie di 12 kmq ed è composto da cinque frazioni (Valleambrosia, Quinto Stampi, Cassino Scanasio, Ponte Sesto, Rozzano vecchio).

L'ubicazione di Rozzano lungo il Naviglio è caratterizzata dalla presenza di due importanti salti d'acqua: la Conca Fallata a nord e la conca di Rozzano vera e propria, in corrispondenza delle quali incominciano, agli inizi del secolo scorso, ad insediarsi alcuni edifici industriali. Parallelamente emerge il disegno della struttura agraria, tuttora leggibile nei segni di partizione dei fondi e nella complessa e ricca rete irrigua, diffusa omogeneamente su tutto il territorio. Agli inizi degli anni sessanta, la realizzazione di nuove e numerose abitazioni e l'installazione sul territorio di piccole industrie e officine artigianali, determinano il notevole incremento di popolazione che raggiunge il numero di oltre 34.000 abitanti nell'anno 1972 (oggi 40.918). Parallelamente, dal punto di vista economico il settore agricolo subì un forte ridimensionamento a fronte di una notevole espansione industriale, dapprima con diverse aziende di piccola e media dimensione, per lo più chimiche ed elettromeccaniche, a cui seguirono altre e numerose imprese di tipo meccanico e specializzate per la lavorazione della carta.

Rozzano è collegata a Milano da un servizio di autobus e metrotramvia, ed è raggiungibile dalla tangenziale ovest: Uscita n. 7 Porta Ticinese/Pavia.

DESCRIZIONE DEL BENE - ESTERNO

In data 19 gennaio 2010 alle ore 09.00, alla presenza della Signora **comproprietaria dell'unità immobiliare oggetto della perizia** si è proceduto al sopralluogo.

Il complesso condominiale, la cui costruzione risale alla seconda metà degli anni settanta (domanda di abitabilità, rilasciata in data 3 febbraio 1977), è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, disposto perpendicolarmente a viale Lazio, costituito da 7 piani f.t. oltre piano sottotetto con accesso pedonale e carraio posti in viale Lazio.

Il complesso condominiale è costituito da tre corpi scala a cui corrispondono tre numeri civici distinti. Il civico 17 dove è ubicata la proprietà è ricompreso tra i civivi 15 e 19.

I fronti principali hanno orientamento est-ovest.

Il fronte ovest è prospiciente al vialetto pedonale di accesso e al giardino condominiale, il fronte est prospetta sul corpo basso dei boxes dai quali è separato dal corsello di accesso.

Le facciate sono interamente piastrellate in clinker beige. Le logge sono realizzati con parapetto frontale in muratura. I serramenti sono in legno verniciato bianco e dotati di tapparelle in PVC di colore grigio, i davanzali sono in travertino lucidato.

Il complesso è recintato con una cancellata in bacchette di ferro a disegno semplice di colore nero.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato al al civico 17. A tale scala si accede attraverso un androne d'ingresso, sul quale si trovano sia l'ingresso all'atrio scale costituito da un portone in alluminio e vetro, sia l'accesso al locale cantine. L'atrio d'ingresso è pavimentato in marmo, le pareti sono rivestite in piastrelle. Le scale hanno pedate e alzate rivestite in marmo tipo botticino rifinite con zoccolatura dello stesso tipo e dotate di parapetto in ferro a disegno semplice colore rosso e mancorrente in PVC di colore verde; i pianerottoli intermedi e di sbarco ai vari piani hanno finitura in marmo e zoccolatura in marmo. Tutte le pareti sono rifinite con intonaco graffiato di colore beige. Le porte di accesso agli appartamenti sono di diverse tipologie e finiture, a seguito di sostituzioni, con imbotti e soglie in botticino.

La porta dell'ascensore è in ferro verniciato verde.

Le parti condominiali interne si presentano in buono stato di manutenzione come pure le facciate.

DESCRIZIONE DEL BENE INTERNO

L'appartamento, a cui è annesso vano cantina al piano terra, è sito al piano terzo; ha doppio fronte di esposizione (sud/est-nord/ovest) su giardino condominiale e su cortile/corsello boxes ed è composto da:

- Soggiorno, cucina abitabile, loggia, disimpegno, camera matrimoniale, due camere singole, bagno, bagno cieco in aspirazione forzata, ripostiglio.

Il soggiorno ha pavimento in piastrelle di monocottura beige con inserti a disegno grigio-verdi e zoccolatura in piastrelle, le pareti sono tinteggiate color giallo finite a spatola tono su tono.

La cucina ha pavimento come il soggiorno e rivestimento fino un h. 150 cm in piastrelle di ceramica bianca dim. 15x15 cm solo sulla parete nord, e per 60 cm sui risvolti delle pareti adiacenti; la restante parte delle pareti sono rifinite in intonaco civile tintecciato bianco con spatolature azzurre e il soffitto è tintecciato bianco.

Sono assenti i serramenti di accesso alla loggia, che risulta chiusa da serramenti in alluminio e vetri doppi, così da creare un veranda. Tale intervento risulta privo di autorizzazione degli enti preposti.

La camera matrimoniale ha pavimento in piastrelle tipo marmette, le pareti sono bianche con spatolature azzurre.

Le camere singole hanno pavimentazione come il soggiorno e pareti tintecciate una bianche e l'altra bianche con spatolature azzurre.

Il bagno cieco ha pavimento in piastrelle ceramica verde dim. 15x7.5 cm. e rivestimento fino h. 165 cm in piastrelle di ceramica bianca dim. 15x15 cm; la restante parte delle pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tintecciate di colore bianco; il lavabo, il vaso, e il piatto doccia sono in ceramica bianca e dotati di rubinetteria.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica grigio bianca dim. 20x20 cm. e rivestimento fino h. 165 cm in piastrelle di ceramica bianca dim. 15x15 cm; la restante parte delle pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tintecciate di colore bianco; il lavabo, il vaso, bidet sono in ceramica bianca, vasca in ghisa, e dotati di rubinetteria.

Le finestre sono in legno verniciate e dotate di tapparelle in PVC grigio.

Le porte interne, sono in tamburato beige con sopra luce, coprifili e stipiti in legno tinta noce. La porta del ripostiglio è rivestita con carta adesiva tipo radica.

Altezza interna netta dei locali 2,75 metri.

Infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria. Sono assenti i controlli periodici dei fumi.

Tipo di terminali: il soggiorno, le camere, la cucina sono dotati di ventilconvettori; la camera matrimoniale, e il bagno, sono riscaldati con radiatori in ghisa; non sono riscaldati il bagno cieco, il disimpegno, e il ripostiglio.

Termostato ambiente presente nel locale soggiorno.

Impianto citofonico: presente nel locale cucina.

Impianto gas ad uso domestico presente, contatore posto in vano protetto, accessibile dalla loggia.

Impianto elettrico: non è possibile definire se è a norma.

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

Il tutto come documentato nelle foto.

INDICAZIONI CATASTALI

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

COMUNE.....	Rozzano
FOGLIO.....	15
PARTICELLA.....	753
SUBALTERNO.....	120
ZONA CENSUARIA.....	-
UBICAZIONE.....	viale Lazio 15
PIANO.....	T-3
CONSISTENZA.....	Vani 7
SUPERFICIE CATASTALE.....	-
CATEGORIA.....	A3
CLASSE.....	3
RENDITA CATASTALE.....	Euro 650,74

COERENZE E CONFINI DELL'APPARTAMENTO

A nord: parti comuni e proprietà di terzi;

A sud: proprietà di terzi;

A est: parti comuni;

A ovest: parti comuni.

COERENZE E CONFINI DELLA CANTINA

A nord: proprietà di terzi;

A sud: proprietà di terzi;

A est: parti comuni;

A ovest: parti comuni.