

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva

R.G.E. n.2368/2011

G.E. Dott.ssa SUSANNA TERNI

Promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC.
COOP. (Creditore procedente)

Contro

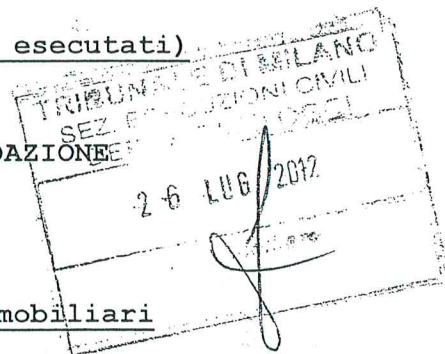
[redacted] debitori esecutati)

Creditori intervenuti:

DITTA NUOVA CAVA BUFFA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari



L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Susanna Terni, nominava 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 e fissava la data del giuramento il giorno 03.07.2012 (allegato a).

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi compariva il 03.07.2012 davanti al giudice Dott.ssa Susanna Terni 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:

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

PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di

ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
2. Ad 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 e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al

momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.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 decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, predisponendola ove mancante;

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.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

- unità immobiliare al mapp.124 sub.7: box uso autorimessa sito al piano seminterrato.

N.B.: Si fa presente che i beni pignorati non sono sei bensì cinque in quanto l'unità immobiliare al mapp. 124 sub..... doveva essere soppressa con l'accatastamento eseguito nel 1990 al mapp.124 sub.2 in quanto unità coincidenti.

INDICAZIONI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

Unità immobiliare al mapp.124 sub.- (laboratorio) (unità da sopprimere):

COMUNE DI DAIRAGO (Codice: D244)
FOGLIO..... 4
MAPPALE..... 124
SUBALTERNO..... -
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Filippo Meda n.9
PIANO..... T
CONSISTENZA..... 22 mq
CATEGORIA..... C/3
CLASSE..... 4
RENDITA CATASTALE..... Euro 52,27

Unità immobiliare al mapp.124 sub.2 ((laboratorio con annesso wc e ripostiglio):

COMUNE DI DAIRAGO (Codice: D244)
FOGLIO..... 4
MAPPALE..... 124
SUBALTERNO..... 2
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Filippo Meda n.9
PIANO..... T
CONSISTENZA..... 26 mq
CATEGORIA..... C/3
CLASSE..... 3
RENDITA CATASTALE..... Euro 52,37

Unità immobiliare al mapp.124 sub.3 (abitazione al piano terreno e al piano seminterrato con annesso cortile):

COMUNE DI DAIRAGO (Codice: D244)
FOGLIO..... 4
MAPPALE..... 124
SUBALTERNO..... 3
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Filippo Meda n.9

PIANO..... T-S1
CONSISTENZA..... 7,5 vani
CATEGORIA..... A/3
CLASSE..... 5
RENDITA CATASTALE..... Euro 522,91

Unità immobiliare al mapp.124 sub.4 (abitazione posta nella zona ovest al piano primo):

COMUNE DI DAIRAGO (Codice: D244)
FOGLIO..... 4
MAPPALE..... 124
SUBALTERNO..... 4
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Filippo Meda n.9
PIANO..... 1
CONSISTENZA..... 4 vani
CATEGORIA..... A/3
CLASSE..... 5
RENDITA CATASTALE..... Euro 278,89

Unità immobiliare al mapp.124 sub.5 (abitazione posta nella zona est al piano primo):

COMUNE DI DAIRAGO (Codice: D244)
FOGLIO..... 4
MAPPALE..... 124
SUBALTERNO..... 5
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Filippo Meda n.9
PIANO..... 1
CONSISTENZA..... 5 vani
CATEGORIA..... A/3
CLASSE..... 5
RENDITA CATASTALE..... Euro 348,61

Unità immobiliare al mapp.124 sub.7 (box ad uso autorimessa):

COMUNE DI DAIRAGO (Codice: D244)
FOGLIO..... 4
MAPPALE..... 124
SUBALTERNO..... 7
ZONA CENSUARIA..... -
UBICAZIONE..... via Filippo Meda n.9
PIANO..... S1
CONSISTENZA..... 49 mq
CATEGORIA..... C/6
CLASSE..... 1
RENDITA CATASTALE..... Euro 63,27

[redacted] gravante sulle seguenti unità immobiliari:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, cat. C/3, consistenza 22 mq, piano T;

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, sub.2, cat. C/3, consistenza 26 mq, piano T;

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, sub.3, cat. A/3, consistenza 7,5 vani, piano T-S1;

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, sub.4, cat. A/3, consistenza 4 vani, piano 1;

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, sub.5, cat. A/3, consistenza 5 vani, piano 1;

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, sub.7, cat. C/6, consistenza 49 mq, piano S1.

2.4. Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

2.4.1. Atto di compravendita, trascritto il 11/05/1974 ai n.ri 24386 reg.part. e 28177 reg. gen., a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted]

(CZ), il 26-07-1943, [redacted]

il 20-02-1966, [redacted]

A [redacted] gravante sul seguente terreno:

1/1 di intera proprietà di terreno sito in Comune di Dairago, identificato al Catasto Terreni, foglio 4, mapp.36, sub. n, qualità seminativo, classe 1, consistenza 9,80 are

(allegato e).

3° quesito:

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

risposta al 3° quesito

3.1. Individuazione urbanistico - territoriale

Dairago è un comune di 5,63 kmq con una popolazione di 5.349 abitanti (dati Istat al 31.12.2010), si trova a nord est di Milano da cui dista 32 km e confina con la Provincia di Varese (km. 28,5 da Varese). Confina amministrativamente, in senso orario, partendo da nord con i comuni di Busto Arsizio (Provincia di Varese), Legnano, Villa Cortese, Busto Garolfo, Arconate, Magnano, e Buscate tutti in Provincia di Milano.

INFRASTRUTTURE:

Mezzi interurbani: è servito dalle linee automobilistiche MOVIBUS Z625 (Busto Arsizio - Dairago - Busto Garolfo) e Z627 (Castano Primo - Cuggiono - Buscate - Arconate - Busto Garolfo - Villa Cortese-Lignano).

Accesso ferroviario: la stazione ferroviaria più vicina è quella di Legnano posta sulla linea Domodossola-Gallarate-Milano ed è fermata sia dei treni Regionali di Trenitalia sia di quelli della linea S5 (Varese-Milano-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano.

Accesso aeroportuale: l'aeroporto più vicino è quello di Malpensa che dista circa 30 km.

Accesso autostradale: le autostrade più vicine sono la A8 Autostrada dei Laghi con gli accessi di Legnano e Busto Arsizio e la A4 Milano-Venezia con il casello di Marcallo - Mesero.

3.2. Descrizione dei beni - esterno

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, contraddistinti ai subalterni 3,4,5 e 7, fanno parte di una villetta a tre piani f.t. oltre piano seminterrato. La sua costruzione risale al 1974 a due piani f.t. e nell'anno 1980 è stata oggetto di sistemazioni interne ed esterne con la formazione di un locale stenditoio e sgombero al terzo piano f.t./sottotetto.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 2, è ubicata in un edificio a un piano fuori terra posto nella zona nord-est del cortile.

L'ingresso alla villetta, posto su via Filippo Meda n.9, avviene attraverso un cancello pedonale in ferro protetto da una pensilina con struttura in legno e copertura in tegole integrata nella recinzione costituita da un muretto con disegno ad arcate su cui sono inseriti gli elementi verticali in ferro di colore marrone. Sul lato destro della recinzione è posto l'ingresso carraio con cancello in ferro marrone attraverso il quale si accede al cortile che conduce alla villetta, al box e al laboratorio. Il cortile ha una pavimentazione in battuto di cemento e in autobloccanti, ad eccezione della zona antistante l'ingresso della villetta che

presenta una pavimentazione in beole. Nel cortile sono presenti aiuole a verde e piantumazioni di basso e medio fusto.

3.2.1. Descrizione degli esterni della villetta (subalterni 3, 4, 5 e 7)

La struttura verticale dell'edificio è in blocchi di cemento portanti e struttura orizzontale mista di travature armate e tavelloni in laterizio.

La copertura è alla francese in tegole canadesi di color marrone. Tutte le facciate presentano una finitura in intonaco rosa completata da uno zoccolo h. 80 cm. circa in pietra grigia.

Le finestre, le porte finestre e l'ingresso sono dotati di davanzali e soglie in pietra. I balconi presentano a tutti i piani un parapetto in cemento con disegno ad arcate su cui sono inseriti gli elementi verticali in ferro di colore marrone. I serramenti sono in legno scuro completati da persiane anch'esse in legno di colore marrone.

L'accesso al piano terra originariamente avveniva a mezzo di una scala in pietra posta centralmente alla facciata principale. A seguito della suddivisione del piano terra in due appartamenti l'accesso è stato chiuso e l'ingresso a tutte le unità immobiliari della villetta avviene a mezzo di un portoncino in legno posto sulla destra di quello pre-esistente che conduce ad un pianerottolo e al vano scala per l'accesso ai piani. Le scale hanno alzate, pedate e piani di sbarco in granito Rosa Baveno con zoccolatura h. 16 cm dello stesso materiale e sono completate da una ringhiera in ferro. Le pareti ed il soffitto sono intonacate a civile bianco.

Le porte di ingresso alle singole unità abitative sono di tipo blindato in legno color noce.

La villetta si presenta in buono stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato f).

3.2.2. Descrizione degli esterni del laboratorio (subalterno 2)

Il laboratorio con annesso servizio igienico è ubicato in un edificio posto sul confine nord est della proprietà.

Muratura esterna portante in latero cemento intonacata grezza e copertura piana in latero cemento. I serramenti sono parte in ferro e parte in legno e vetro.

L'edificio adibito a laboratorio si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato f).

3.3. Descrizione dei beni - interno

3.3.1. Descrizione degli interni delle singole unità

- **Unità immobiliari al piano terra e seminterrato (subalterno 3)**

L'unità immobiliare è attualmente divisa in due appartamenti di cui quello a ovest al solo piano terra e quello a est si sviluppa al piano terra e al piano seminterrato.

Appartamento ovest

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucinotto, due camere, bagno e balconi e presenta pavimentazione in ceramica grigio-rosa di dimensioni 40x40 cm. completata da zoccolino in legno h. 10 cm., ad eccezione del bagno. Le pareti sono intonacate e verniciate di colori diversi, mentre quelle della cucina sono rivestite fino ad h. 150 cm. in piastrelle in grès porcellanato di dimensioni 10x10 cm.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica colore rosa di dimensioni 33x33 cm. e rivestimento h. 207 cm., in piastrelle di ceramica di dimensioni 25x33 cm. di colore rosa e grigio con decoro. I sanitari presenti sono in ceramica bianca (lavabo, vaso, bidet e vasca) dotati di miscelatori.

I balconi presenti hanno pavimentazione in klinker di colore beige di dimensioni 15x7 cm. con zoccolo di ugual materiale.

Altezza interna netta dei locali h. 3,20 metri

Infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas di cui non è stata fornita certificazione.

Impianto di condizionamento a split.

Impianto gas ad uso domestico presente di cui non è stata fornita la certificazione.

Impianto elettrico: la proprietà non ha fornito la certificazione relativa.

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

Appartamento est

L'appartamento presenta al piano terra cucina, soggiorno, camera, corridoio e bagno, mentre al piano seminterrato, a cui si accede tramite una scala interna rivestita in granito Rosa Baveno, sono presenti la taverna, un locale ad uso ripostiglio e bagno, oltre ad un locale caldaia separato dall'unità.

L'unità immobiliare presenta ad entrambi i piani una pavimentazione in ceramica grigio-rosa di dimensioni 40x40 cm. completata da zoccolino in legno h. 10 cm., ad eccezione dei bagni. Le pareti sono intonacate e verniciate di colori diversi, mentre quella della parete attrezzata della cucina è rivestita fino ad h. 160 cm. in piastrelle di ceramica.

Il bagno al piano terra ha pavimento e rivestimento, fino ad h. 230, in piastrelle di ceramica colore grigio di dimensioni 25x33

cm. I sanitari presenti sono in ceramica bianca (lavabo, vaso, bidet e vasca) dotati di miscelatori.

Il bagno al piano seminterrato ha pavimento e rivestimento fino ad h. 2,00 metri in piastrelle di ceramica colore rosa di dimensioni 20x25 cm. I sanitari presenti sono in ceramica bianca (lavabo, vaso, bidet e doccia) dotati di miscelatori.

Il locale caldaia indipendente e con accesso dalla rampa-box presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca di dimensioni 20x20 cm., le pareti sono intonacate grezze.

I balconi presenti al piano terra hanno pavimentazione in klinker di colore beige di dimensioni 15x7 cm. con zoccolo di ugual materiale.

Altezza interna netta dei locali al piano terra h. 3,20 metri al piano seminterrato h. 2,35 metri.

Infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas di cui non è stata fornita certificazione. Il riscaldamento è presente solo al piano terra.

Impianto di condizionamento a split è presente solo al piano terra.

Impianto gas ad uso domestico presente di cui non è stata fornita la certificazione.

Impianto elettrico: la proprietà non ha fornito la certificazione relativa.

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

- Unità immobiliare al piano primo (subalterno 4)

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, corridoio, bagno e balcone.

L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in ceramica grigio-rosa di dimensioni 40x40 cm. completata da zoccolino in legno h. 10 cm., ad eccezione del bagno. Le pareti sono intonacate e verniciate di colori diversi, mentre quelle della cucina sono rivestite fino ad h. 160 cm. in piastrelle uguali a quelle a pavimento.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica colore nero di dimensioni 25x33 cm. e rivestimento h. 240 cm., in piastrelle di ceramica di dimensioni 25x33 cm. di colore parte bianca e parte nere con decoro. I sanitari presenti sono in ceramica bianca (lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia) dotati di miscelatori.

Il balcone presente ha pavimentazione in klinker di colore beige di dimensioni 15x7 cm. con zoccolo di ugual materiale.

Altezza interna netta dei locali h. 3,00 metri

Infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas di cui non è stata fornita certificazione.

Impianto di condizionamento a split.

Impianto gas ad uso domestico presente di cui non è stata fornita la certificazione.

Impianto elettrico: la proprietà non ha fornito la certificazione relativa.

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

- *Unità immobiliare al piano primo (subalterno 5)*

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balconi.

L'unità presenta nel corridoio e nella camera adiacente all'ingresso una pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca di dimensioni 50x50 cm. completata da zoccolino in legno h. 10 cm. La camera matrimoniale e il soggiorno hanno pavimento in ceramica color marrone completata da zoccolino in legno h. 10 cm. Le pareti sono intonacate e verniciate di colori diversi, ed i soffitti sono bianchi.

La cucina ha pavimento in piastrelle di ceramica di colore grigio di dimensioni 25x25 cm. e rivestimento fino ad h. 160 cm. in piastrelle decorate di colore grigio.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica colore verde di dimensioni 25x25 cm. e rivestimento h. 210 cm., in piastrelle di ceramica di dimensioni 25x25 cm. di colore parte verde scuro e parte verde chiaro. I sanitari presenti sono in ceramica bianca (lavabo, vaso, bidet e vasca) dotati di miscelatori.

I balconi presenti hanno pavimento in klinker di colore beige di dimensioni 15x7 cm. con zoccolo di ugual materiale.

Altezza interna netta dei locali h. 3,00 metri

Infissi interni ed esterni in buono stato di manutenzione.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas di cui non è stata fornita certificazione.

Impianto di condizionamento a split.

Impianto gas ad uso domestico presente di cui non è stata fornita la certificazione.

Impianto elettrico: la proprietà non ha fornito la certificazione relativa.

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

- *Unità immobiliare al piano seminterrato (subalterno 7)*

L'unità immobiliare è costituita da un box autorimessa e da una cantina e presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca di dimensioni 50x50 cm. con pareti intonacate di colore bianco.

Altezza interna netta dei locali h. 2,35 metri

Infissi interni ed esterni in discreto stato di manutenzione.

Impianto elettrico: la proprietà non ha fornito la certificazione relativa.

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

Il tutto come documentato nelle foto (allegato g).

3.3.2. Descrizione degli interni del laboratorio (subalterno 2)

L'unità immobiliare è composta di un locale a laboratorio con pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone di dimensione 10x20 cm. con pareti e soffitto in intonaco bianco, e di un locale adibito parte a bagno e parte a ripostiglio con pavimento in piastrelle di ceramica marrone di dimensione 10x20 cm. e le pareti in intonaco di colore bianco ad eccezione della zona adibita a servizio igienico che presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica beige di dimensioni 20x20 cm. fino ad h.180 cm.

Altezza interna netta h. 2,70 metri

Infissi interni ed esterni in cattivo stato di manutenzione.

Riscaldamento non presente.

Impianto elettrico: la proprietà non ha fornito la certificazione relativa.

Nel complesso l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Il tutto come documentato nelle foto (allegato g).

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

Appartamento ovest piano terra occupato dalla Sig.ra [redacted]

Appartamento est piani terra e seminterrato occupato dai debitori eseguiti S. [redacted]

Appartamento sub.4 piano primo occupato dalla S. [redacted]

Appartamento sub.5 al piano primo occupato dalla [redacted]

Il box autorimessa è utilizzato dagli eseguiti [redacted]

Il laboratorio non è attualmente usufruito da nessuno.

Gli immobili, non occupati o utilizzati, dagli eseguiti sono usufruiti dagli occupanti senza contratto di occupazione.

5° quesito:

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

- 5.1. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- 5.2. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- 5.3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- 5.4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

risposta al 5° quesito

Formalità

Per quanto riguarda i punti 5.1 e 5.2 è stato verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 e presso il Comune di Dairago 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 Dairago, il certificato cumulativo dei debitori e il certificato anagrafico di matrimonio; da tale documento è emerso che i Sig.ri [redacted] sono coniugati. Dall'estratto di matrimonio richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [redacted] si evince che i debitori sono coniugati in regime di comunione dei beni, in quanto non risultano annotazioni all'atto di matrimonio (allegato h).

Per quanto al punto 5.4 gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario (anni 2011 - 2012 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), si fa presente che l'immobile è una villetta gestita direttamente dalla proprietà.

6° quesito:

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

risposta al 6° quesito

6. Formalità

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in ordine di data:

6.1. Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 18/05/1995 ai n.ri 7977 reg.part. e 43614 reg. gen., a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, elettivamente domiciliata a Roma in via Marco Minghetti n.17, C.F.: 00644990582 contro [redacted] a [redacted] [redacted] in comunione legale, e [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] coniugata in comunione legale, e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, sub.3, cat. A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, piano T-S1.

6.2. Ipoteca legale, derivante da norma art.77 DPR. 29/09/1973 num.602, iscritta il 13/04/2005 ai n.ri 12094 reg.part. e 52250 reg. gen., a favore di EQUITRALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto a Milano in viale dell'Innovazione n.7, C.F.: 09816500152 contro [redacted] [redacted] e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/2 di intera proprietà di immobile sito in Comune di Dairago, via Filippo Meda n.9, identificato al N.C.E.U. foglio 4, mapp.124, sub.4, cat. A/3.

07/11/15

risposta al 7° quesito

7.1. Regolarità edilizia

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Dairago si producono i seguenti documenti:

- domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 25 giugno 1974 (allegato j);
- nulla osta per l'esecuzione lavori edili n.92/74 del 18 ottobre 1974 (allegato k);
- progetto del 19 settembre 1980 (allegato l);
- concessione edilizia n.101/80 del 20 ottobre 1980 (allegato m);
- progetto del 24 maggio 1984 (allegato n);
- concessione edilizia n.46/84 del 14 giugno 1984 (allegato o);
- domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 28 dicembre 1990 (allegato p);
- autorizzazione di abitabilità del 5 febbraio 1992 (allegato q);
- progetto del 30 giugno 1994 (allegato r);
- autorizzazione edilizia n.39/94 del 21 luglio 1994 (allegato s).

Dal sopralluogo delle unità immobiliari è stato possibile verificare che le stesse non sono conformi nè a quanto licenziato con il nulla osta n.92/74 del 18 ottobre 1974, nè a quanto licenziato con la concessione n.46/84 del 14 giugno 1984 (allegato t). Si fa presente inoltre che le opere oggetto di autorizzazione edilizia n.39/1994 del 21 luglio 1994, non sono mai state realizzate e che pertanto tale autorizzazione è decaduta.

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere tutte le unità immobiliari conformi allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono calcolati in € 3.000,00.

7.2. Regolarità urbanistica

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Dairago, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che secondo il P.G.T. vigente, gli immobili si trovano nel "Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato" (allegato u).

7.3. Regolarità catastale

Dopo la sanatoria edilizia si dovrà provvedere ad aggiornare la banca dati catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 2.000,00 (variabili a discrezione del professionista).

Si fa presente che l'unità al mapp. 124 senza sub. dovrà essere soppressa in quanto coincidente con l'unità al mapp.124 sub.2.

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 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, predisponendola ove mancante;
- 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 agli immobili oggetto della relazione non è stata fornita dai debitori esecutati nessuna certificazione energetica, pertanto la sottoscritta come tecnico abilitato ha provveduto a redigere per ogni unità immobiliare la propria certificazione energetica. Dai documenti di attestazione di certificazione energetica è risultato che:

- unità immobiliare al mapp.124 al sub. 2 (laboratorio con annesso wc): non soggetta a certificazione in quanto non dotata di impianto di riscaldamento;
- unità immobiliare al mapp.124 al sub.3 (abitazione al piano terreno e al piano seminterrato con annesso cortile): classe energetica G;
- unità immobiliare al mapp.124 al sub.4 (abitazione posta nella zona ovest al piano primo): classe energetica G;
- unità immobiliare al mapp.124 al sub.5 (abitazione posta nella zona est al piano primo): classe energetica G;
- unità immobiliare al mapp.124 al sub. 7 (box autorimessa): non soggetta a certificazione in quanto non dotata di impianto di riscaldamento.

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

Gli immobili pignorati fanno parte di una villetta non dotata di impianti comuni.

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 laboratorio 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.

La superficie commerciale di una villa o villetta 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 ville/villette e al 50% nel caso contrario, tenendo conto anche dei bow-windows chiusi dei quali si segue la sporgenza. I balconi sporgenti dal filo esterno del fabbricato vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3. I terrazzi/verande posti a livello della zona giorno e al servizio della stessa vengono aggiunti e calcolati nella misura del 30% se non superano la superficie stessa della zona asservita e del 25% in tutti gli altri casi, per quelli posti a livello di altre zone della villa/villetta e al servizio esclusivo delle stesse vengono aggiunti e calcolati nella misura del 18% se non superano la superficie stessa della zona asservita e del 13% in tutti gli altri casi, per quelli posti su livello diverso di quello abitativo della villa/villetta vengono aggiunti e calcolati nella misura del 10% se non superano la superficie stessa della zona asservita e del 5% in tutti gli altri casi. Il giardino o comunque tutte le parti esterne al fabbricato e già non considerate vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale della villa/villetta stessa nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie del fabbricato e del 10% in tutti gli altri casi. I sottotetti praticabili o le parti praticabili in piano seminterrato (taverne, lavanderie, locali hobby o similari) vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura del 50%. I vani cantina e solaio vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura del 50%. I boxes per auto al piano terra o interrato vengono calcolati e aggiunti alla superficie commerciale del fabbricato nella misura del 50%.

9.2. Consistenza dei beni

Unità immobiliare al mapp.124 sub.2 (laboratorio con annesso wc e ripostiglio)

Destinazione	mq	%	tot
Laboratorio con annesso wc e ripostiglio	26,00	100%	26,00
TOTALE			26,00

Totale superficie..... mq. 26,00

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

Unità immobiliare al mapp.124 sub.3 (appartamento ovest al piano terra con annessa porzione di cortile di competenza):

Destinazione	mq	%	tot
Appartamento piano terra	75,00	100%	75,00
Balcone	6,30	50%	3,15
Logge	10,00	2/3	6,67
Parti comuni	91,30	5%	4,57
Giardino	425,00	10%	42,50
TOTALE			131,88

Totale superficie..... mq. 131,88

Il tutto come risulta dalle planimetrie di rilievo eseguito (allegato t).

Unità immobiliare al mapp.124 sub.3 (appartamento est al piano terra e al piano seminterrato con annessa porzione di cortile competenza):

Destinazione	mq	%	tot
Appartamento piano terra	69,00	100%	69,00
Piano seminterrato	114,00	50%	57,00
Logge	17,00	2/3	11,33
Parti comuni	200,00	5%	10,00
Giardino	365,00	10%	36,50
TOTALE			183,83

Totale superficie..... mq. 183,83

Il tutto come risulta dalle planimetrie di rilievo eseguito (allegato t).

Unità immobiliare al mapp.124 sub.4 (abitazione posta nella zona ovest al piano primo):

Destinazione	mq	%	tot
Appartamento piano primo	71,00	100%	71,00
Loggia	7,00	2/3	4,67
Parti comuni	78,00	5%	3,90
TOTALE			79,57

Totale superficie..... mq. 79,57

Il tutto come risulta dalle planimetrie di rilievo eseguito (allegato t).

Unità immobiliare al mapp.124 sub.5 (abitazione posta nella zona est al piano primo):

Destinazione	mq	%	tot
Appartamento piano primo	73,00	100%	73,00
Logge	20,00	2/3	13,33
Parti comuni	93,00	5%	4,65
TOTALE			90,98

Totale superficie..... mq. 90,98

Il tutto come risulta dalle planimetrie di rilievo eseguito (allegato t).

Unità immobiliare al mapp.124 sub.7 (box ad uso autorimessa):

Destinazione	mq	%	tot
Box	43,00	100%	43,00
TOTALE			43,00

Totale superficie..... mq. 43,00

Il tutto come risulta dalle planimetrie di rilievo eseguito (allegato t).

9.3. Valutazione immobili in Dairago

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 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 2011 (per i boxes 13.000/15.000 euro/mq) e espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano 2° semestre 2011 (per ville e villini 1.100/1.400 euro/mq, per i box 800/1.000 euro/mq, per i laboratori 550/650 euro/mq), la sottoscritta,

stima che:

- a. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al mapp. 124 sub.2 al metro quadro, sia di Euro 600,00

PERTANTO:

a	Valore totale dell'unità immobiliare superficie commerciale 26,00 x € 600,00 /mq =	€ 15.600,00
a.1	Valore libero	€ 15.600,00
a.2	Valore occupato (-30% di a.1)	€ 10.920,00

- b. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al sub.3 (appartamento ovest al piano terra con annessa porzione di cortile di competenza) al metro quadro, sia di Euro 1.300,00

PERTANTO:

b	Valore totale dell'unità immobiliare superficie commerciale 131,88 x € 1.300,00 /mq =	€ 171.444,00
b.1	Valore libero	€ 171.444,00
b.2	Valore occupato (-30% di b.1)	€ 120.010,80

- c. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al sub.3 (appartamento est ai piani terra e seminterrato con annessa porzione di cortile di competenza) al metro quadro, sia di Euro 1.300,00

PERTANTO:

c	Valore totale dell'unità immobiliare superficie commerciale 183,83 x € 1.300,00 /mq =	€ 238.979,00
c.1	Valore libero	€ 238.979,00
c.2	Valore occupato (-30% di c.1)	€ 167.285,30

- d. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al sub.4 al metro quadro, sia di Euro 1.300,00

PERTANTO:

d	Valore totale dell'unità immobiliare superficie commerciale 79,57 x € 1.300,00 /mq =	€ 103.441,00
d.1	Valore libero	€ 103.441,00
d.2	Valore occupato (-30% di d.1)	€ 72.408,70

- e. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al sub.5 al metro quadro, sia di Euro 1.300,00

PERTANTO:

e	Valore totale dell'unità immobiliare superficie commerciale 90,98 x € 1.300,00 /mq =	€ 118.274,00
e.1	Valore libero	€ 118.274,00
e.2	Valore occupato (-30% di e.1)	€ 82.791,80

- f. il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare al sub.7 al corpo, sia di Euro 30.000,00

PERTANTO:

f	Valore totale dell'unità immobiliare a corpo 1,00 x € 30.000,00 /mq =	€ 30.000,00
f.1	Valore libero	€ 30.000,00
f.2	Valore occupato (-30% di f.1)	€ 21.000,00

La sottoscritta arch. Barbara Pighi dichiara di aver provveduto a depositare in cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico della 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, 25 luglio 2012

Il C.T.U.

Arch. Barbara Pighi



Si allegano in calce alla seguente perizia:

- a) comunicazione per nuovo giuramento C.T.U.;
- b) giuramento C.T.U.;
- c) comunicazione dell'incarico ricevuto e data e luogo di inizio delle operazioni peritali. Copia degli avvisi di invio e ricevimento delle raccomandate;
- d) identificazione catastale dei beni;
- e) atto di provenienza;
- f) fotografie esterno;
- g) fotografie interno;
- h) certificato cumulativo, certificato anagrafico di matrimonio e estratto di matrimonio;
- i) ispezione ipotecaria;
- j) domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 25 giugno 1974;
- k) nulla osta per l'esecuzione lavori edili n.92/74 del 18 ottobre 1974;
- l) progetto del 19 settembre 1980;
- m) concessione edilizia n.101/80 del 20 ottobre 1980;
- n) progetto del 25 maggio 1984;
- o) concessione edilizia n.46/84 del 14 giugno 1984;
- p) domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 28 dicembre 1990;
- q) autorizzazione di abitabilità del 5 febbraio 1992;
- r) progetto del 30 giugno 1994;
- s) autorizzazione edilizia n.39/94 del 21 luglio 1994;
- t) rilievo immobili;
- u) stralcio e legenda P.G.T. vigente;
- v) certificazioni energetiche;