



pignoramento;

Si acquisisce invece:

- copia del titolo di provenienza del bene al debitore (allegato f).

“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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile:

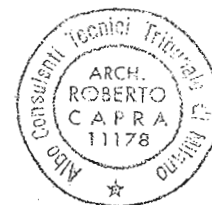
- 1. Ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”;**

In data 22/11/2012 lo scrivente ha avvisato il debitore a mezzo raccomandata a.r. circa l’inizio delle operazioni peritali (allegato e). In pari data il C.T.U. ha provveduto ad avvertire anche il creditore precedente (allegato e).

In data 27/12/2012 è stato effettuato dal sottoscritto il sopralluogo durante il quale sono stati scattati diversi rilievi fotografici: il bene si presenta diviso in tre parti; lotto 1 (allegato c foto n. 1 – 12), lotto 2 (allegato c foto n. 13 – 16), lotto 3 (allegato c foto n. 17 – 24); è stata verificata la conformità edilizia ed urbanistica.

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti dovuti, direttamente od attraverso connessione telematica, presso:

- Agenzia del Territorio al fine di ottenere le visure dell’immobile



(allegato c lotto 1, 2, 3) e le piantine catastali (allegato c lotto 1, 2, 3).

- Agenzia del Territorio allo scopo di effettuare una verifica della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente ed intervenuti, riscontrando a carico dell'esecutata le formalità riportate nell'allegato a, qui unito.

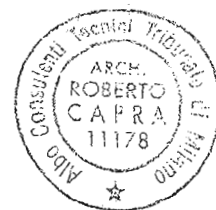
- Comune di Limbiate, ufficio anagrafe, al fine di dimostrare l'assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ottenendo certificato contestuale ed esistenza in vita degli esecutati (allegato g).

- Comune di Cornaredo, ufficio edilizia privata, allo scopo di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità. L'ufficio competente ha rilasciato copia degli atti di assenso comunali con estratti degli elaborati grafici e certificato di agibilità (allegati h).

- Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto registrati con esito negativo (allegato i).

2. "Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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";

- Il bene oggetto di pignoramento è costituito da tre unità immobiliari.



piano terra uffici con ingresso da area pertinenziale e piano terra ufficio con ingresso da via Andrea Palladio, aventi unica identificazione catastale; piano primo abitazione.

- **Lotto 1:** fg. 2, Mapp. 212 sub. 707 (graffato con il mappale 1186) parte: locali al piano terra, con destinazione d'uso ufficio utilizzati ad abitazione, composti da ingresso, soggiorno - cucina, bagno, giardino, (nell'area di pertinenza vi è un'autorimessa al piano interrato non accatastata); ubicato in Cornaredo (Mi), via Andrea Palladio n. 16, piano t.

- Le coerenze del lotto 1 sono: a nord altra unità immobiliare, a est lotto 2 indi passaggio comune con terzi, a sud altra unità immobiliare, a ovest mapp. 834.

- I dati catastali del lotto 1 sono: [redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2, foglio 2 mapp. 212 sub. 707 (graffato con il mappale 1186), categoria A10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita €. 1.048,41; indirizzo Via Andrea Palladio n. 16 P.T. La consistenza e la rendita comprende il lotto 2.

- **Lotto 2:** fg. 2, Mapp. 212 sub. 707 (graffato con il mappale 1186) parte: locale al piano terra con destinazione d'uso ufficio utilizzato ad abitazione composto da monolocale, antibagno e bagno, ubicato in Cornaredo (Mi), via Andrea Palladio n. 16, piano t.

- Le coerenze del lotto 2 sono: a nord altra unità immobiliare, a passaggio comune con terzi, a sud altra unità immobiliare, a ovest lotto 1 indi mapp. 834.



- I dati catastali del lotto 2 sono: [redacted], nato a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2, foglio 2 mapp. 212 sub. 707 (graffato con il mappale 1186), categoria A10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita €. 1.048,41; indirizzo Via Andrea Palladio n. 16 P.T. La consistenza e la rendita comprende il lotto 1.
- **Lotto 3:** fg. 2, Mapp. 212 sub. 708; locali al piano primo con destinazione d'uso abitazione composti da ingresso, tre camere da letto, bagno, ripostiglio; ubicato in Cornaredo (Mi), via Andrea Palladio n. 16, piano 1.
- Le coerenze del lotto 3 sono: a nord altra unità immobiliare, a est passaggio comune con terzi, a sud giardino lotto 1 indi altra unità immobiliare, a ovest giardino lotto 1 indi mapp. 834.
- I dati catastali del lotto 1 sono: [redacted], nato a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/2, foglio 2 mapp. 212 sub. 708, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita €. 336,99; indirizzo Via Andrea Palladio n. 16 P.T - 1.
- Gli estremi dell'atto di pignoramento sono: trascrizione del 8/1/2010; registro particolare 759, registro generale 1391, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, repertorio 18564 del 19/11/2009 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene di cui al foglio 2, mapp. 212 sub. 707 (graffato con mapp. 1186) e foglio 2 mapp. 212 sub. 708; il nominativo dei proprietari è [redacted] 1/2 e



██████████ ½; non vi sono altri diritti reali.

Inoltre:

- gli estremi dell'atto di provenienza sono: trascrizione del 21/3/2002 registro particolare 21643, registro generale 35698, pubblico ufficiale Maragliano Francesco, repertorio 82747 del 20/3/2002, atto tra vivi compravendita.
- non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

3. "A fornire una sommaria descrizione del bene".

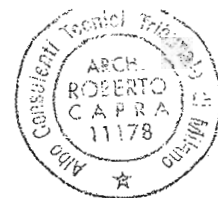
Gli immobili esecutati sono ubicati in Cornaredo (Mi) via Andrea Palladio n. 16, area periferica; paese di 20.546 abitanti alla periferia nord - ovest di Milano, lungo la linea autostradale A4. Dotato dei principali servizi, municipio, centro sportivo, ufficio postale, negozi oltre a centri commerciali non distanti. La zona ove è posto l'edificio oggetto di stima, è di tipo produttivo e residenziale formatasi a partire dagli anni sessanta.

Il fabbricato, nel quale trovano collocazione le unità immobiliari oggetto di esproprio, costituisce parte terminale indipendente con propria area pertinenziale, di una struttura produttiva edificata in linea.

La costruzione è di due piani fuori terra. Il bene è composto di tre parti.

Lotto 1: (foglio 2, mapp. 212 sub. 707 parte, graffato con il mapp. 1186).

Formato da soggiorno - cucina, disimpegno, servizio igienico, area pertinenziale esterna a giardino; a margine di questa è stata realizzata un'autorimessa interrata non accatata, (allegato e foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12). Ha accesso indipendente da via Andrea Palladio



attraverso il giardino.

Ha esposizione in lato sud e ovest.

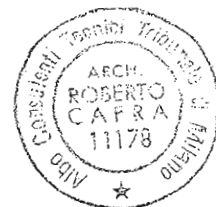
Superficie catastale: mq. 91,46 con giardino.

Stato di conservazione: l'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione, mantenendo i materiali dell'epoca costruttiva.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: agli atti comunali e nella scheda catastale è identificato quale uffici; utilizzato ad abitazione (soggiorno cucina) unitamente all'immobile al piano primo; i locali sono fruiti senza titolo in comodato d'uso dal figlio dei proprietari.

Tipologie e materiali di finitura interni:

- porta di ingresso blindata con rivestimento in legno tinto e sopra luce;
- porte interne in legno tinto, con vetri semplici e sopra luce;
- pavimentazione in ceramica;
- rivestimento servizio igienico e cucina in ceramica;
- muri parte rifiniti al civile e dipinti, parte in gesso e dipinti;
- serramenti in alluminio anodizzato con doppio vetro;
- sistemi oscuranti parte con persiane in legno, parte con tapparelle in pvc;
- davanzali in serizzo;
- riscaldamento generato da calda fetta nel sottoscala unica per i lotti 1, 2, 3;
- impianto gas – metano in cucina;
- impianto elettrico, citofonico, telefonico, ricezione tv;
- contatori esterni unici per i lotti 1, 2, 3.



Tipologie e materiali di finitura esterni:

- facciata esterna intonacata e dipinta con zoccolatura in pietra;
- recinzione esterna parte in ferro verniciato su muretto in calcestruzzo, parte in cemento prefabbricato di tipo cieco;
- cancello ingresso penale e cancello carraio in ferro verniciato;
- area esterna a giardino e orto;
- vialetti esterni in ceramica antigeliva;
- tetto a falde non visibile, lattoneria in rame.

Lotto 2: (foglio 2, mapp. 212 sub. 707 parte, graffato con il mapp. 1186).

E' composto da monolocale, disimpegno, servizio igienico (allegato c foto n. 13, 14, 15, 16). Ha accesso indipendente da via Andrea Palladio.

Ha esposizione in lato est.

Superficie catastale: mq. 27,94.

Stato di conservazione: l'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione, mantenendo i materiali dell'epoca costruttiva.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: agli atti comunali e nella scheda catastale è classificato quale uffici; utilizzato ad abitazione indipendente; l'immobile è fruito da persona non identificata senza titolo.

Tipologie e materiali di finitura interni:

- porta di ingresso blindata con rivestimento in legno tinto;
- porte interne in legno tinto;
- pavimentazione in ceramica;
- rivestimento servizio igienico in ceramica;



- muri parte rifiniti al civile e dipinti, parte in gesso e dipinti;
- serramenti in alluminio anodizzato con doppio vetro;
- sistemi oscuranti con tapparelle in pvc;
- davanzali in serizzo;
- riscaldamento generato da calda ietta nel sottoscala unica per i lotti 1, 2, 3;
- impianto elettrico, citofonico, telefonico;
- contatori esterni unici per i lotti 1, 2, 3.

Tipologie e materiali di finitura esterni:

- facciata esterna intonacata e dipinta con zoccolatura in pietra;
- tetto a falde non visibile, lattone ria in rame.

Lotto 3: (foglio 2, mapp. 212 sub. 708).

E' composto da scala ingresso dal piano terra, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, bagno, balconata esterna su due lati (allegato c foto n. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24). Ha accesso indipendente da via Andrea Palladio.

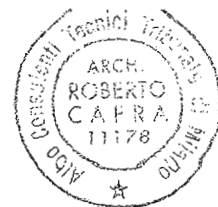
Ha esposizione in lato sud est e ovest.

Superficie catastale: mq. 108,87.

Stato di conservazione: l'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione, mantenendo i materiali dell'epoca costruttiva.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: agli atti comunali e nella scheda catastale appartamento indipendente; utilizzato ad abitazione (camere da letto) unitamente all'immobile al piano terra; l'immobile è fruito senza titolo in comodato d'uso dal figlio dei proprietari.

Tipologie e materiali di finitura interni:



- porta di ingresso blindata con rivestimento in legno tinto;
- porte interne in legno tinto, con vetri semplici;
- pavimentazione in ceramica;
- rivestimento servizio igienico in ceramica;
- muri parte rifiniti al civile e dipinti, parte in gesso e dipinti;
- serramenti in alluminio anodizzato con doppio vetro;
- sistemi oscuranti con tapparelle in pvc;
- davanzali in serizzo;
- riscaldamento generato da calda ietta nel sottoscala unica per i lotti 1, 2, 3;
- impianto elettrico, citofonico, telefonico, ricezione tv;
- contatori esterni unici per i lotti 1, 2, 3.

Tipologie e materiali di finitura esterni:

- facciata esterna intonacata e dipinta con zoccolatura in pietra;
- scale in serizzo con parapetto in alluminio anodizzato e corrimano in legno, muri rifiniti in gesso e dipinti;
- balcone in serizzo, parapetto in ferro e legno;
- tetto a falde non visibile, lattone riva in rame.

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”.

Dalle indagini peritali risulta che il lotto 1 e 3 sono in comodato ad uso gratuito per il figlio dei proprietari, mentre il lotto 2 è fruito da altro soggetto non identificata, senza titolo. Non vi sono contratti di affitto registrati (allegato i)

5. “A verificare l’esistenza di formalità, vincoli od 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 limitazione d’uso”;**

Dalle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte presso il Comune di Cornaredo, ufficio edilizia privata (allegati h), Comune di Limbiate, ufficio anagrafe (allegato g), Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare (allegati a), Agenzia delle Entrate (allegato i), non vi sono formalità, vincoli ed altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente.

Si riporta nell’allegato a) l’elenco completo delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie.

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".

Dalle indagini effettuate sul bene non gravano ulteriori vincoli salvo il pignoramento, che ha dato origine alla presente esecuzione immobiliare e quanto descritto nell'allegato a ovvero riassumendo in particolare modo:

- Iscrizione del 21/3/2002: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.
- Trascrizione del 8/1/2010: verbale di pignoramento immobili.

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono pari ad €. 297,00.

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. 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'articolo 46 del D. Lgs n. 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";

Agli atti del Comune di Cornaredo sono stati rintracciati: concessione edilizia pratica n. 96/80 del 18/5/1982 con relativi elaborati grafici,



relativa alla costruzione del fabbricato; denuncia di inizio attività del 19/11/2001 per varianti e certificato di agibilità pratica n. 218/2002 del 5/10/2006 (allegati h).

Dal sopralluogo effettuato sono emerse difformità di partizione interna al piano terra ovvero agli atti non vi è traccia della divisione tra il lotto 1 e 2. Per questa occorrerà presentare richiesta di assenso edilizio in sanatoria il cui costo è stimabile nella misura di €. 2.000,00 comprensive di sanzioni comunali.

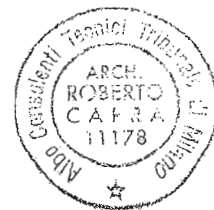
Dovrà essere anche aggiornata la planimetria catastale in cui costo è stimabile in €. 1.000,00.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. N. 378/01 l'atto giuridico risulta valido.

La costruzione è iniziata dopo il 1/9/1967.

8. "A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs n. 192/05 attuativa della direttiva CE n. 2002/1991 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, acquisendola ove mancante avvalendosi eventualmente dell'opera di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia. 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, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente".



Non è stata reperita documentazione tecnica in materia di impianti.

Risultato assente è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica (allegato j).

9. "A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota".

Ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sono stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Atto di provenienza.
- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, anno 2012, 1 semestre nel quale si fornisce quotazione immobiliare nel Comune di Cornaredo, zona periferica (allegato l).
- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferite agli immobili del quartiere, in proprietà, liberi ed in identico stato di manutenzione.

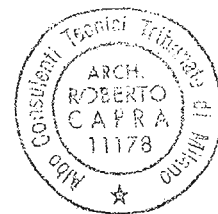
Il bene si presenta diviso in tre lotti.

La valutazione è la seguente:

- **Lotto 1** foglio 2, mapp. 212 sub. 707 (parte), graffato con mapp. 1186, superficie catastale con giardino mq. 91,46: stimato in €/mq. 1.400,00 x mq. 91,46 = €. 128.044,00 ovvero a corpo €. **128.000,00.**

Nel caso si consideri l'immobile occupato la quotazione è pari ad €.
102.500,00.

- **Lotto 2** foglio 2, mapp. 212 sub. 707 (parte), graffato con mapp. 1186, superficie catastale mq. 27,94: stimato in €/mq. 1.400,00,00



x mq. 27,94 = € 39.116,00 ovvero a corpo € 39.000,00.

Nel caso si consideri l'immobile occupato la quotazione è pari ad € 31.000,00.

- **Lotto 3** foglio 2, mapp. 212 sub. 708, superficie catastale mq. 108,87: stimato in €./mq. 1.400,00,00 x mq. 108,87 = € 152.418,00 ovvero a corpo € 152.500,00.

Nel caso si consideri l'immobile occupato la quotazione è pari ad € 122.000,00.

Si ritiene con la corrente perizia che si compone di n. 16 pagine, allegati a, b, c lotto 1 foto (1 - 12) e planimetria, c lotto 2 foto (13 - 16) e planimetria, c lotto 3 foto (17 - 24) e planimetria d, e, f, g, h, i, j, k, di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione del Signor Giudice delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inserita a mezzo informatico nel P.C.T. (processo civile telematico) e depositata nella cancelleria della III sezione civile del Tribunale di Milano.

Milano, 28 Gennaio 2013.

Il C.T.U. Arch. Roberto Capra

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie, rilasciato dall'Agenzia del Territorio attraverso collegamento telematico;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- c) lotto 1, fg. 2, mapp. 212 sub. 707 graffato con mapp. 1186 (parte).



n. 12 fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie e visure catastali;

lotto 2, fg. 2 mapp. 212 sub. 707 graffato con mapp. 1186 (parte), n. 4 fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie e visure catastali;

lotto 3, fg. 2 mapp. 212 sub. 708, n. 8 fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie e visure catastali;

d) attestazione di aver proceduto agli invii di copia della relazione scritta al debitore, al creditore procedente ed intervenuti;

e) copia delle comunicazioni al debitore ed al creditore procedente ed intervenuti di inizio delle operazioni peritali inviate a mezzo raccomandata e dei relativi avvisi di ricevimento;

f) atto di provenienza del bene al debitore;

g) certificato anagrafico contestuale degli esecutati;

h) atti di assenso all'attività edificatoria con estratti elaborati grafici e certificato di abitabilità;

i) Comunicazione Agenzia delle Entrate;

j) Attestato di Certificazione Energetica;

k) estratti Banca dati Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 1, Comune di Cornaredo, zona periferica.