

Dott. Architetto Vincenza Nardone
Via della Spiga, 32 - 20121 Milano
Albo Architetti Prov. Mi: n. 6814
Albo C.T. del Giudice Trib.Mi: n.8763
Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano
Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano
Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18
portatile: (333) 26.39.221
e-mail: vincenza.nardone@cofi.com

R.G.E. 2695/09

COPIA PER
CANCELLERIA

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE III ESECUCIONI CIVILI 10/01/2009
13 FEB 2009
Il Cancelliere

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III ESECUCIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Causa Promossa da: BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A.

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.:

Dott.ssa VALENTINA BORONI

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

* * * * *

BENI PIGNORATI:

Comune di CORMANO:

Via A. Gramsci n. 67:

Appartamento di tre locali e servizi al piano ottavo, con vano di solaio nel

sottotetto, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Cormano come segue:

Foglio 14 - Mapp. 140 - Sub. 710 - Via A. Gramsci n. 67, Piani 8 -SOTT., Categoria A/3

(Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita Euro 426,08

COMPROPRIETA' DI 1/2 CIASCUNO PER LA COMPLESSIVA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI

PROPRIETA' DEI SUDETTI BENI.

ARCHITETTO
NARDONE
VINCENZA
6814
DELLA
CONSERVATORI E CONSERVATORI
DELLA
PROVINCIA DI MILANO

* * * * *

Con ordinanza del 1° ottobre 2010 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Valentina Boroni ha nominato la sottoscritta Dott. Arch. Vincenza Nardone, con studio in Via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. contro il Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED].

In data 21 dicembre 2010, Innanzi all'Ill.ma G.E. Dott.ssa Valentina Boroni, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 8 aprile 2011 alle ore 10,20, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Valentina Boroni concesse alla sottoscritta il termine del giorno 23 febbraio 2011 per il deposito della relazione, con il seguente quesito:

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

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

- 1) Ad avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del 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 d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 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;

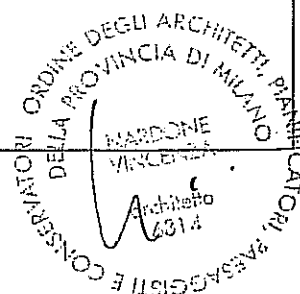
c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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)".

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto si rassegna la seguente relazione.

* * * * *

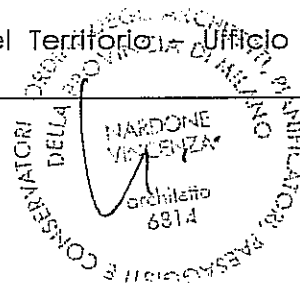


CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

In risposta al quesito: "PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i, si segnala che la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo si ritiene completa.

Al fascicolo sono allegati i seguenti documenti:

- 1) **nota di trascrizione** del verbale di pignoramento immobiliare ed allegata "ispezione ipotecaria" in data 15.12.2009;
- 2) **n. 4 certificati ipotecari (art. 2673 Cod. Civ.)** rilasciati in data 27 gennaio 2010 dall'Agenzia del Territorio di Milano – Ufficio provinciale di Milano – Settore Servizi all'Utenza – Servizi di Pubblicità Immobiliare – **Circoscrizione di MILANO 2:**
 1. Prot. n. 43885 facente stato dal 1°-6-1989 a tutto il 10-2-1998 a carico di [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED];
 2. Prot. n. 43908 facente stato dal 1°-6-1989 a tutto il 25-11-2002 a carico di [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED];
 3. Prot. n. 43914, facente stato dal 18-11-2002 a tutto il 18-11-2009 a carico di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED];
 4. Prot. n. 43924, facente stato dal 18-11-2002 a tutto il 18-11-2009 a carico di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- 3) **n. 1 certificato storico per immobile da base informativa** rilasciato in data 28-1-2010 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di LODI, responsabile del Procedimento Dr Ing. Rodolfo Ghiretti, Certificato n. LO0004707 relativo al **Foglio 14, Mappale 140, Subalterno 710;**
- 4) **estratto certificato della mappa** vigente in scala 1:1000, Foglio 14, Mappale 140, Prof. n. LO0004710/2010, rilasciato in data 28 gennaio 2010 dall'Ufficio



Provinciale di LODI.

Dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 2 dal sottoscritto esperto in data 21 febbraio 2011 e visure catastali effettuate in data 27 dicembre 2010 a copertura del periodo successivo a tali date, non sono emersi ulteriori elementi di rilievo.

* * * * *

Non essendo stata allegata agli atti copia del titolo di provenienza dei beni, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia semplice che si allega a pag. 32 e segg. degli allegati (**allegato "i"**).

* * * * *

AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al quesito: "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, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile"** si allegano (ved. allegato "d" – pag. 22 e segg.):

- **avviso di ricevimento della raccomandata** inviata all'Avv. Roberto De Michel, procuratore legale del creditore precedente;
- **copia della Accettazione Raccomandata n. 13654886239-8** inviata in data 24.12.2012 al debitore esecuto, Sig. [REDACTED], non essendo ancora ritornato l'avviso di ricevimento della Raccomandata R.R. e che risulta ancora in lavorazione e rinviato in data 9.2.2011 presso le Poste italiane, come da interrogazione ONLINE sul sito **Posteitaliane** in data 22.2.2011, di cui si allega altresì la stampa;
- si allega infine la **raccomandata integrale** inviata in Via A. Gramsci, 67 al Sig. [REDACTED] (in qualità di debitore comproprietario), restituita al mittente, essendo



risultato "sconosciuto" il destinatario.

La scrivente si impegna ad allegare la cartolina di "Avviso di ricevimento" della suddetta raccomandata non appena la stessa sarà ritornata alla scrivente.

Si allega infine copia dell'avviso dell'avvio delle operazioni peritali inviato in data 24.12.2010 ai suddetti.

* * * * *

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.

In relazione al quesito n. 2): "Provveda a identificare il/i bene/i oggetto del 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*;" si espone di seguito quanto richiesto.

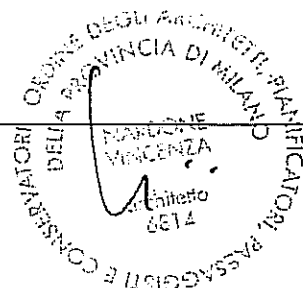
* * * * *

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Comune di CORMANO: Via A. Gramsci n. 67:

Appartamento di tre locali e servizi al piano ottavo, con vano di solaio nel sottotetto, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Cormano come segue:
Foglio 14 - Mapp. 140 - Sub. 710 - Via A. Gramsci n. 67, Piani 8 - SOTT., Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita Euro 426,08.=.

Confini da nord in senso orario dell'appartamento: enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune su tre lati, vano scala ascensore comune;



Confini da nord in senso orario del solaio: solaio di proprietà di terzi, enti comuni, solaio di proprietà di terzi, cortile comune.

* * * * *

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 18 novembre ottobre 2009 ai nn. 154472/97188, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo (CN), C.F. 01127760047, contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]
●) Il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] Il [REDACTED], C.F. [REDACTED], notificato in data 16 ottobre 2009
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, numero di repertorio 16.070, per l'importo di Euro 177.371,49.= oltre a successivi interessi e spese.

* * * * *

IL PIGNORAMENTO COLPISCE LE RISPETTIVE QUOTA DI COMPROPRIETA' DI 1/2 CIASCUNO DEI DEBITORI ESECUTATI PER LA COMPLESSIVA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEI SUDETTI BENI.

* * * * *

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

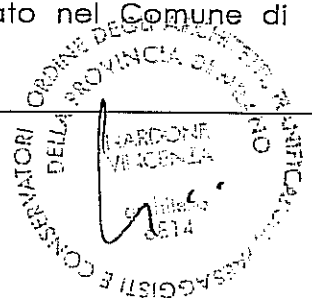
I beni più sopra elencati sono pervenuti agli attuali comproprietari in forza di atto di compravendita a rogito Dr Luciano Quaggia, Notaio in Milano, in data 18 novembre 2002, Rep. n. 193.662, Racc. 20.772, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 25 novembre 2002 ai nn. 147.984/85.777 (ved. allegato "i1" a pag. 32 e segg.).

* * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI

In risposta al "quesito n. 3): Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i" si riporta di seguito quanto richiesto.

L' appartamento oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di



Cormano, città con una popolazione di circa 18.000 abitanti, situata a Nord del capoluogo lombardo, a meno di n. 10 chilometri in linea d'aria dal centro di Milano.

Cormano è un centro dell'hinterland milanese, ormai assorbito dalla periferia della metropoli, cui è collegato dalla rete Ferrovie Nord, dalla strada statale MI - Meda, dalla Strada Provinciale del Giovi e dall'Autostrada MI - Venezia.

Condomini, case popolari, stabilimenti industriali hanno preso il posto dei campi coltivati a frumento, granturco, melica, patate, viti e gelsi.

Il suo territorio, posto a mezzogiorno della fascia della brughiera, ma a monte di quella dei fontanilli, è particolarmente fertile.

La palazzina di Via Gramsci , 67 dista meno di un km dalla fermata Cormano-Brusuglio delle Ferrovie Nord di Milano ed è posta in prossimità degli svincoli dell'autostrada A4 - Milano/Venezia e della Superstrada Milano-Meda..

Brusuglio, nome dell'antico villaggio aggregato nel 1868 al Comune di Cormano, è famoso in quanto nel suo territorio si trova la Villa Manzoni, abitata saltuariamente dai primi anni dell''800 da Alessandro Manzoni e dalla sua famiglia nei periodi di vacanza.

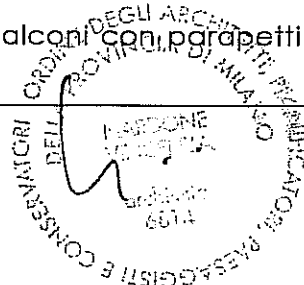
La zona è comunque completamente urbanizzata, con destinazioni miste: residenziale con presenze commerciali ed artigianali di piccola e media dimensione.

La palazzina condominiale in esame è stata edificata alla fine degli anni '50 del secolo scorso con sistema costruttivo tradizionale a telaio, con ossatura in calcestruzzo armato.

E' costituita da n. 10 piani fuori terra con un piano seminterrato ed il sottotetto adibito a solai di pertinenza delle abitazioni.

Sono presenti n. 2 ascensori ad apertura manuale.

I materiali da costruzione e le finiture utilizzate sono di tipo economico: facciata esterna in intonaco civile per esterni in n. 2 tonalità differenti con zoccolatura di circa cm. 80 in lastre di travertino, davanzali dello stesso materiale, percorsi esterni in lastre irregolari di porfido posato ad opus incertum, asfalto e battuto di cemento, balconi con parapetti



In profilati metallici verniciati a pennello.

Pavimentazione dei disimpegni condominiali e delle scale in marmo Travertino.

Parapetti del vano scale in ferro verniciato a mano con corrimano in P.V.C.

L'appartamento in oggetto si trova al primo ottavo, verso la facciata posteriore del fabbricato, rispetto alla Via Gramsci.

E' composto da un locale ingresso da cui si accede a n. 2 camere, al bagno dotato di finestra ed al locale soggiorno dotato di cucinino comunicante.

Dal soggiorno si accede ad un balcone.

I materiali di finitura sono tipo economico.

L'impianto originario dell'appartamento è immutato rispetto all'origine però sono stati sostituiti tutti i rivestimenti di finitura, i sanitari del bagno ed i serramenti esterni che sono stati dotati di vetro-camera.

Le porte interne sono in legno tamburato essenza Rovere.

Le pareti sono in parte rivestite di carta da parati ed in parte solo imbiancate con porzioni senza zoccolino battiscopa.

Il riscaldamento è del tipo centralizzato mentre la produzione di acqua calda per uso sanitario avviene tramite caldaia murale a gas posizionata in cucina.

I termosifoni sono in ghisa verniciati a mano.

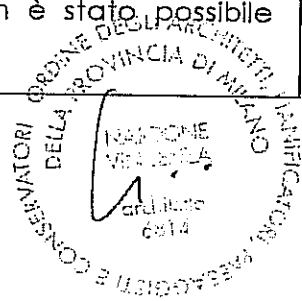
I comandi dell'impianto elettrico sono stati realizzati prevalentemente con elementi della serie Magic della BTicino.

L'impianto elettrico, per la maggior parte sotto-traccia, in vari punti, è esterno e non a norma di legge.

L'altezza interna è pari a circa ml. 2,80.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono comunque buone, sia per ciò che concerne l'appartamento sia per le parti comuni, ad eccezione di alcuni episodi di distacco dell'intonaco esterno nelle porzioni di muratura poste sotto i balconi dovute a carenze dei gocciolatoi.

Al piano sottotetto è ubicato il vano di solaio al quale non è stato possibile



accedere.

* * * * *

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale 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 altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) 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.

1) APPARTAMENTO e SOLAIO:

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento:	mq. 62,89 al 100% = mq. 62,89
superficie lorda balconi:	mq. 2,90 al 50% = mq. 1,45
superficie lorda solaio (ricavata dalla planimetria catastale non essendo stato possibile accedervi):	mq. 2,76 al 25% = mq. 0,69

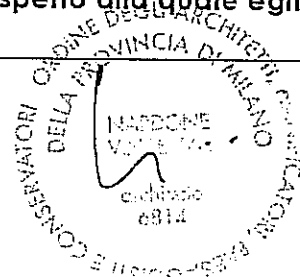
totale = mq. 65,03

cui va aggiunta una quota degli spazi comuni pari al 4% che porta a considerare la superficie commerciale dell'immobile in questione pari a mq. 67,63.=.

* * * * *

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al quesito n. 4: "Provveda 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" si segnala che in occasione del sopralluogo, venerdì 28 gennaio, a partire dalle ore 11.15, era presente il Sig. [REDACTED] - [REDACTED] - che ha consentito, al sottoscritto Esperto, l'accesso ed i conseguenti rilievi e riprese fotografiche.

Lo stesso ha altresì dichiarato di abitare l'alloggio con la sua famiglia ed ha mostrato un contratto di affitto in originale - di cui si allega a pag 52 e segg. (**allegato "m)4"**) la scansione eseguita durante il suddetto sopralluogo - sottoscritto in data 1.12.2009 (quindi in data successiva alla trascrizione del pignoramento) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 6 in data 4 marzo 2010 al n. 3335 serie 3.

Si fa rilevare inoltre che dalle richieste effettuate dal sottoscritto Esperto presso la competente Agenzia delle Entrate, in merito alla presenza di contratti d'affitto registrati, sono emersi ulteriori n. 3 contratti regolarmente registrati (ved. allegati m)1, m)2 ed m)3 a pag. 41 e segg.) tutti sottoscritti in data anteriore alla trascrizione del pignoramento ma che si ritengono superati dall'ultimo in essere, più sopra riportato

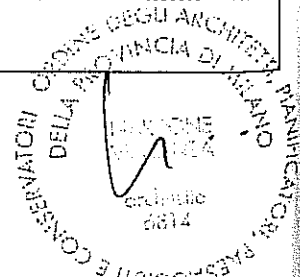
Le unità immobiliari in oggetto (appartamento con annesso solaio) sono quindi da considerarsi libere.

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito n. 5: "Provveda 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



di
ta
d).
-
e
a
o
a
o
a
a
1
I

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),"** eccettuato quanto riportato nell'allegato **atto di provenienza dei beni** (ved. allegato "i)1" - pag. 32 e segg.) e nel **regolamento di condominio** (ved. allegato "o)2" - pag. 60 e segg.) e dei quali si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da riferire.

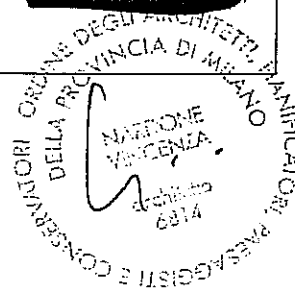
Si segnala infine che, per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali, alla data del 21.2.2011 **vi sono pagamenti arretrati per euro 18.898,19.=** come da dichiarazione resa in pari data dall'Amministrazione del condominio (ved. allegato "o)1" a pag. 58 e 59).

* * * * *

In risposta al quesito n. 6: "Provveda 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, si espone quanto segue.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.ma G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'allegato "a", che fa stato fino alla data del 21 febbraio 2011, una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione:

- Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria in data 25 novembre 2002 ai nn. 147985/33962, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo (CN), C.F. 01127760047, contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],



C.F. [REDACTED], a garanzia di un mutuo fondiario, per la durata di anni 30, concesso in forza di atto a rogito Notale Luciano Quaggia in data 18 novembre 2002 rep. n. 193.663, per il complessivo importo di Euro 266.000,00.=, di cui Euro 133.000,00.= per capitale ed Euro 133.000,00.= per spese:

- Imposta ipotecaria= esente;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;
- Imposta di bollo= esente;

Totale euro 35,00.=

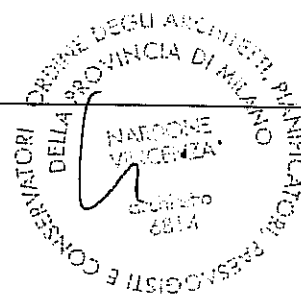
- Cancellazione iscrizione ipoteca legale in data 12 aprile 2007 ai nn. 54899/13482, a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 num. 602, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09816500152, contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], per il complessivo importo di Euro 18.895,30.=, di cui Euro 9.447,65.= per capitale.

- Imposta ipotecaria= euro 94,47 (quota minima euro 168,00)
- Tassa ipotecaria = euro 35,00;
- Imposta di bollo= euro 59,00;

Totale euro 262,00.=

- Cancellazione trascrizione pignoramento in data 18 novembre ottobre 2009 ai nn. 154472/97188, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A., con sede in Cuneo (CN), C.F. 01127760047, contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], notificato in data 16 ottobre 2009 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, numero di repertorio 16.070, per l'importo di Euro 177.371,49.= oltre a successivi interessi e spese:

- Imposta ipotecaria= euro 168,00;
- Tassa ipotecaria= euro 35,00;



▪ Imposta di bollo= euro 59,00;

Totale euro 262,00.=

Complessivamente i costi per la cancellazione delle n. 3 formalità esistente ammontano ad euro 559,00.= ai quali si devono aggiungere l'onorario per il professionista, pari a circa euro 300,00 a formalità, cioè euro 900,00.= oltre I.V.A. e C.P. per **un totale di circa euro 1.459,00.=** oltre I.V.A. e C.P..

* * * * *

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE ed OSSERVAZIONI CATASTALI

In risposta al quesito n. 7): "Provveda 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.

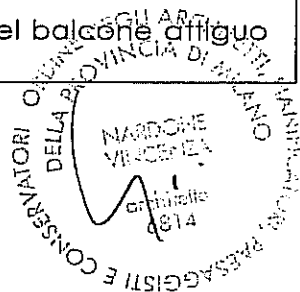
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: **indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare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

Il complesso edilizio in esame è stato realizzato in base ad autorizzazione a sanatoria, pratica n. 1237, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cormano in data 12 novembre 1959 ed ha conseguito l'autorizzazione di abitabilità in data 10 settembre 1960.

* * * * *

Dal confronto tra la planimetria a suo tempo assentita dal Comune di Cormano (ved. pag. 38 degli allegati) con lo stato dei luoghi riscontrata durante il sopralluogo non sono emerse difformità e **pertanto l'appartamento in oggetto si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio.**

Per ciò che concerne il confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (ved. allegato "g)" a pag. 29) è emersa la mancata rappresentazione del balcone d'ingresso



al soggiorno. Occorrerà pertanto presentare denuncia di variazione catastale su Modello DOCFA affrontando una spesa, per il professionista incaricato, pari a circa euro 500,00.= oltre ad I.V.A. e contributi di legge.

Si richiama a tal proposito anche il contenuto del comma 14 dell'art. 19 della Legge 30 luglio 2010 n. 122 in merito alle incombenze di tipo catastale in caso di alienazione degli Immobili a terzi.

* * * * *

CERTIFICATI

In risposta al quesito n. 8): "Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

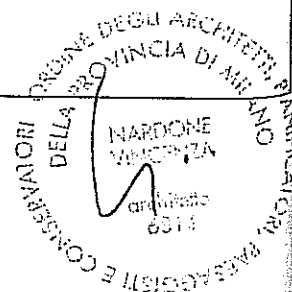
a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente", si segnala che non è stata reperita alcuna documentazione in merito.

* * * * *

In materia di contenimento del consumo energetico degli edifici si segnala, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/8745 del 22.12.2008 art. 9.4 e della Legge n. 10 della Regione Lombardia del 29.6.2009 la mancanza della certificazione energetica.

Pertanto, trattandosi di pignoramento trascritto in data successiva al 1° gennaio 2008, in caso di vendita all'asta dell'immobile in oggetto **occorre allegare al decreto di trasferimento del bene l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)** in originale o in copia certificata conforme dal comune o da altro pubblico ufficiale a ciò abilitato, riportando nell'atto stesso il numero di protocollo, il nome ed il numero di iscrizione



all'elenco dei certificatori della Regione Lombardia del tecnico che l'ha redatto nonché la data ed il numero di protocollo del deposito presso il Comune di competenza.

Andrebbe anche riportata l'attestazione che nessuna variazione relativa alla prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto è intervenuta successivamente alla data di tale certificazione, posto che detto certificato ha validità decennale.

* * * * *

STIMA DEGLI IMMOBILI

In risposta al quesito n. 9): "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota." Si espone quanto di seguito descritto.

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli Immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini prezzi proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

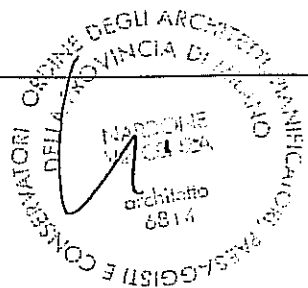
I valori sono riferiti ai reali prezzi di compravendita, opportunamente valutati e corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima.

Attualmente i prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona in esame sono attestati intorno ai 2.400/2.750 €/mq. con riferimento alla banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI (Secondo Semestre 2010).

Gli appartamenti recenti entro i 35 anni sono attestati intorno ai 2.000/2.150 €/mq.

Gli appartamenti vecchi oltre i 35 anni sono attestati intorno ai 1.600/1.800 €/mq.

Per la stessa zona in esame, la banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia del Territorio (Anno 2010 - Sem. 1), per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.300 e gli euro



1.600 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.600 e gli euro 2.000 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 2.200 e gli euro 2.600.

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare un valore commerciale pari a **2.000,00 euro/mq.**, il che porta a considerare il seguente come **il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

Appartamento e solaio: mq. 67,63 x Euro 2.000,00/mq. = Euro 135.260,00.=

Se l'immobile si considerasse **occupato** tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 94.682,00.=.

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

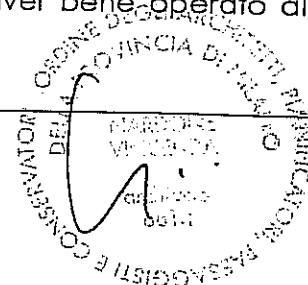
Si fa presente che all'atto di vendita non occorre allegare il certificato di Destinazione Urbanistica.

La sottoscritta dichiara di aver depositato in Cancelleria, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (CD) e rimane a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

La presente relazione si compone di n. 20 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 76 frontespizi, per complessive n. 96 facciate.

La sottoscritta dichiara infine di provvedere a depositare **anche telematicamente** il presente elaborato peritale tramite il Portale del Processo Civile Telematico, come da disposizioni a suo tempo impartite dall'Ill.mo Signor Presidente Roberto Bichi.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al



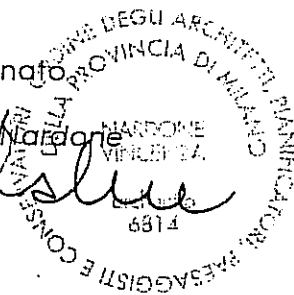
solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 23 febbraio 2011

L'Esperto nominato

Dott. Arch. Vincenza Marzola



Allegati:

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie.**
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.**
- c) **Fotografie interne ed esterne dei beni (per complessivi n. 34 fotogrammi).**
- d) **Avvisi di ricevimento delle raccomandate e copia dell'avviso di avvio delle operazioni peritali inviato in data 24 dicembre 2010.**
- e) **Inquadramento territoriale fotografico.**
- f) **Estratto mappa catastale.**
- g) **Planimetria catastale.**
- h) **Visura storica catastale aggiornata al 27.12.2010.**
- i) **Titoli di provenienza dei beni.**
- l) **Accertamenti sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene:**
 - l)1 **Certificato di abitabilità;**
 - l)2 **Autorizzazione per esecuzione lavori edili, con allegata planimetria;**
 - l)3 **Convenzione;**
- m)1-4 **Affitti.**
- n) **Certificati:**
 - n)1 **Certificato contestuale del Sig. [REDACTED] rilasciato in data 24 dicembre**

2011 dal Comune di Milano;

n)2 Riferimento rilasciato in data 8 febbraio 2011 dal Comune di Cormano;

n)3 Riferimento rilasciato in data 25 gennaio 2011 dal Comune di Cormano.

o) **Condominio:**

o)1 Situazione delle spese condominiali;

o)2 Regolamento di Condominio.

p) *Verbale delle operazioni peritali del 28 gennaio 2011.*

q) *Attestazione di invio elaborato peritale.*

r) *Copia su supporto informatico - C.D:*

* * * * *

