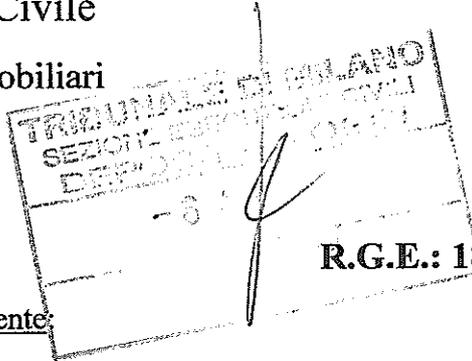


Tribunale di Milano

3^a Sezione – Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E.: dott. De Sapia Giuseppe .-



R.G.E.: 1865/08

Esecuzione Immobiliare promossa dal creditore procedente:

- **Idrocentro S.p.a.** - C.F.: 00539530048 , in persona del suo legale rappresentante sig. Cussino Antonio, con sede in via Giolitti n° 100 - 12030 - Torre San Giorgio - (CN);

- c/o Studio avv.to Allocco Mirella – C.so Roma n° 4 – 12037 – Saluzzo – (CN) - tel.: 0175.47259 - fax: 0175.46912; - e con avv. Riccio Raffaele – via Podgora n° 5 – 20122 – Milano – tel. 02.55194737 – 02.55194684 – fax: 02.5517564 – e.mail: rfriccio@tin.it;

contro:

con _____, nato a Pregnana Milanese (MI)
- 20010 – Cornaredo – (MI) ;

altri creditori intervenuti:

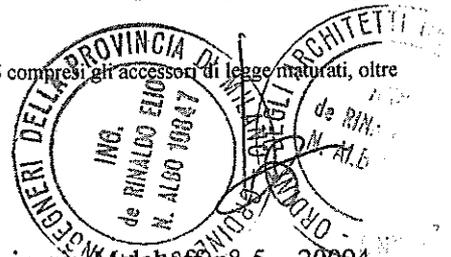
- **Italfondionario S.p.a.** - P.IVA: 00880671003 – con sede legale in via del Tritone n° 181 – 00100 – Roma, mandataria di Intesa San Paolo S.p.a. già Banca Intesa S.p.a., in persona del Direttore pro-tempore – legale rappresentante, presso: p.zza Ferrari Paolo n° 10 – 20121 – Milano;

- per ricorso di intervento in via privilegiata ipotecaria di €. 163.681,90 oltre capitale e interessi, anche di mora, successivi, accessori, residui, oneri, anche fiscali, maturati e comunque collegati e/o rivenienti dai titoli az., ivi comprese spese di intervento e comunque gli esborsi tutti al saldo effettivo medesimo;

- **Equitalia EsaTri S.p.a.**, C.F.: 09816500152 - in persona del Direttore pro-tempore – legale rappresentante, con sede in via della Innovazione n° 7 – 20126 – Milano;

- per ricorso di intervento alla distribuzione di somme sino alla concorrenza del credito di €. 243.069,15 compresi gli accessori di legge maturati, oltre a spese sopportate dall'Agente della Riscossione .-

Premesse:



lo scrivente **dott. ing. arch. de Rinaldo Elio**, con Studio di Consulenza in via Malakoff n° 5 - 20094 – Corsico (MI), iscritto all'Ordine degli Ingegneri (n° 10847) e degli Architetti (n° 3182) delle Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano (n° 6294), veniva nominato con ordinanza del G.E. dott. Bichi, in data 22/09/10, quale Esperto - Perito Estimatore - nella Esecuzione Immobiliare promossa dal creditore procedente:

- **Idrocentro S.p.a.** - C.F.: 00539530048 , in persona del suo legale rappresentante sig. Cussino Antonio, con sede in - 12030 - Torre San Giorgio - (CN);

- c/o Studio avv.to Allocco Mirella – C.so Roma n° 4 – 12037 – Saluzzo – (CN) - tel.: 0175.47259 - fax: 0175.46912; - e con avv. Riccio Raffaele – via Podgora n° 5 – 20122 – Milano – tel. 02.55194737 – 02.55194684 – fax: 02.5517564 – e.mail: rfriccio@tin.it;

In data **03/12/10** il sottoscritto, avanti il **G.E. dott. De Sapia** (in sostituzione del Presidente dr. Bichi) dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; nel contempo il G.E., già fissata l'udienza del **26 maggio 2011** ore **09.15**, per la audizione del debitore, delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., formulava 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 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 creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
- 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 riguarda la proprietà dell'intero bene, la quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 3) – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
- 4) – A riferire sullo stato di possesso dell/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 5) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- 6) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. 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'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 8) – Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) – della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;
 - b) – della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/2008 n° 3
- 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 (in bollo), una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword almeno '96);



PROVVEDA

almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale (in bollo) una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne una copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

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

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

Il GIUDICE, autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici Amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti, necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Operazioni Peritali:

il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento e i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., verificata la

documentazione ipotrascrizionale e catastale (elenco in allegato a)

constatata la cogente allegata certificazione ipotrascrizionale e catastale storica ventennale prodotta dall'avv. dott. Riccio Raffaele in 20100 – Milano – tel.. 02.5517564 , allegata agli atti, che evidenzia:

- iscrizioni:

- **ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 2 in data _____ ai nn.° _____ a favore della Banca Intesa s.p.a. C.F.: 00799960158, con sede in Milano – p.zza Ferrari Paolo n° 10 ; per la complessiva somma di €. 186.000,00 (capitale €. 124.000) (t.i.a. 4%) a carico di _____ (prop. 1000/1000), per concessione a garanzia di mutuo fondiario di originali €. 124.000,00 di cui ad atto notarile pubblico del notaio Tofoni Massimo in Milano, in data 1 _____, di re _____

- sugli immobili ubicati nel Comune di Cornaredo:

- 1) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 10 – cat. A/2 – cons. vani 6 – via Monterosa n° 9 – piano T-3-4;
- 2) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 17 – cat. C/6 – cons. 15 mq – via Monterosa n° 9 – piano I-S1;
- 3) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 18 – cat. C/6 – cons. 31 mq – via Monterosa n° 9 – piano S-1;

- **ipoteca legale:** iscritta a Milano 2 in data _____ ai nn.° _____ a favore Esatri Esazione Tributi spa – viale dell'Innovazione - (MI) – C.F.: 09816500152 ; per un totale di €. 35.317,74 (capitale €. 17.658,87) a carico di _____ (prop. 1000/1000), a norma art.77 DPR 29.09.1973 n° 602.

- sugli immobili ubicati nel Comune di Cornaredo:

- 1) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 10 – cat. A/2 – cons. vani 6 – via Monterosa n° 9 – piano T-3-4;
- 2) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 17 – cat. C/6 – cons. 15 mq – via Monterosa n° 9 – piano I-S1;
- 3) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 18 – cat. C/6 – cons. 31 mq – via Monterosa n° 9 – piano S-1;

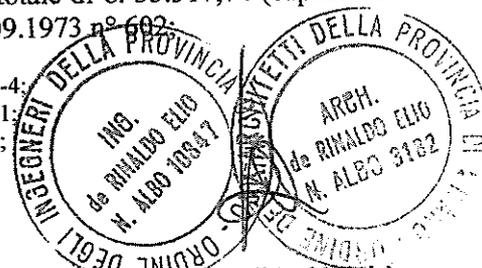
- trascrizioni:

- **nota di trascrizione:** all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizionale di Milano 2 - in data _____ r.g.: 1 _____ r.p.: 1 _____, di atto giudiziario – del _____ n° rp.: _____ – Tribunale C. e P. di Milano – c.f.: 80151430156 – atto esecutivo o cautelare per pignoramento – già inoltrato atto di precetto in data 27.05.2008 per un totale complessivo di €. 87.349,76 (già detratti gli acconti versati) oltre le spese di notifica e le successive occorrenze - sugli immobili ubicati nel Comune di Cornaredo:

- 1) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 10 – cat. A/2 – cons. vani 6 – via Monterosa n° 9 – piano T-3-4;
- 2) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 17 – cat. C/6 – cons. 15 mq – via Monterosa n° 9 – piano I-S1;
- 3) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 18 – cat. C/6 – cons. 31 mq – via Monterosa n° 9 – piano S-1;

- a favore di Idrocentro spa – c.f.: 005395300048 con sede in Torre San Giorgio (CN) – (prop. 1/1);

- contr _____ a Pregnana Milanese (MI) – (prop. 1/1);



- **nota di trascrizione:** all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizionale di Milano 2 - in data _____ r.g.: n _____ r.p.: n' _____ di scrittura privata con sottoscrizione autenticata - del _____ n° rp.: _____ - per notaio Tofoni Massimo (c.f.: TFMMMS53P27F205G) in Milano – **atto tra vivi di compravendita** -
- per gli immobili ubicati nel Comune di Cornaredo:

- 1) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 10 – cat. A/2 – cons. vani 6 – via Monterosa n° 9 – piano T-3-4;
 - 2) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 17 – cat. C/6 – cons. 15 mq – via Monterosa n° 9 – piano I-S1;
 - 3) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 18 – cat. C/6 – cons. 31 mq – via Monterosa n° 9 – piano S-1;
- a favore di P _____ - n° _____ a Pregnana Milanese (MI) – (prop. 1000/1000);
- _____ srl _____ con sede in Torino (TO) - (prop. 1000/1000);

- **nota di trascrizione:** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari degli Uffici di Milano 2 - in data **22/05/1998**; r.g.: n _____ r.p.: n° _____ per atto giudiziario n° rep: _____, del Tribunale di Milano in data **22/04/1998** – per decreto di trasferimento immobili (fra cui quelli in esecuzione, ubicati in Comune di Cornaredo):
srl _____ - con sede in Torino (TO) - (prop. 1/1);
- in Milano;

- **nota di trascrizione:** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari degli Uffici di Milano 2 - in data _____ r.g.: n _____ r.p.: n' _____ per rettifica a sentenza dichiarativa di fallimento, per atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 06.10.1993 – sentenza dichiarativa di fallimento, per dr. Zorloni Luigi – v.le Tunisia n° 4 – Milano – per trascrizione del 31.03.1994 r.p.: 17035, con riferimento agli immobili (fra cui quelli in esecuzione, ubicati in Comune di Cornaredo):
- a favore – massa dei creditori - (prp. 1/1);
- contro – _____ - in Milano – (prop. 1/1);

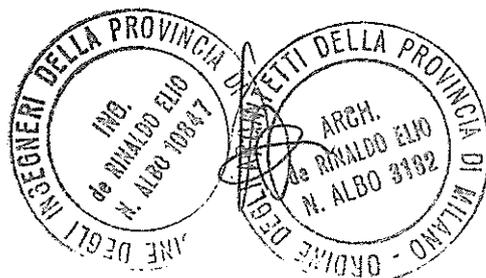
- **nota di trascrizione:** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari degli Uffici di Milano 2 - in data _____ r.g.: _____ r.p. _____ di sentenza dichiarativa di fallimento (del 06.10.1993 n° 57677) - emessa dal Trib. di Milano - e per Curatore dr. Zorloni Luigi - v.le Tunisia n° 4 – Milano;
- per immobili ubicati nel Comune di Cornaredo, di cui ai riferimenti riportati agli atti;
- a _____ c/o il Curatore dr. Zorloni (c.f.: 01283470159) – v.le Tunisia – Milano;
- a co _____ - con sede in p.zza della Repubblica n° 5 – in Milano;

- **nota di trascrizione:** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari degli Uffici di Milano 2 - in data _____ r.g.: _____ r.p.: n' _____ di scrittura privata per studio notarile Consolandi – Prinetti (associati) – via Santa Marta n° 19 – Milano;
- per immobili ubicati nel Comune di Cornaredo di cui ai riferimenti riportati agli atti:
- con sede in p.zza della Repubblica n° 5 – in Milano;
- con sede in via Pindemonte n° 23 – Rho - (MI);

- atto di pignoramento (n° 01865/2008):

- trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizionale di Milano 2 - in data _____ r.g.: n° _____ r.p.: _____ di **atto giudiziario** – del _____ n° rp.: 2 _____ Tribunale C. e P. di Milano – c.f.: 80151430156 – **atto esecutivo o cautelare per pignoramento** – già inoltrato **atto di precetto** in da _____ per un totale complessivo di **€. 87.349,76** (già detratti gli acconti versati) oltre le spese di notifica e le successive occorrenze - sugli immobili ubicati nel Comune di Cornaredo:

- 1) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 10 – cat. A/2 – cons. vani 6 – via Monterosa n° 9 – piano T-3-4;
 - 2) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 17 – cat. C/6 – cons. 15 mq – via Monterosa n° 9 – piano I-S1;
 - 3) - al fg. 3 – mapp. 754 – sub. 18 – cat. C/6 – cons. 31 mq – via Monterosa n° 9 – piano S-1;
- c.f.: 005395300048 con sede in Torre San Giorgio (CN) – (prop. 1/1);
a Pregnana Milanese (MI) – (prop. 1/1);



successivamente il sottoscritto:

- 1) – avvertiva comunque il creditore procedente (ovvero legale delegato) nell’attesa di effettuare l’accesso agli immobili;
- 2) – identificava i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; già riportati gli estremi degli atti di pignoramento e già specificati in riguardo degli stessi alla proprietà degli interi beni o quota di essi, la sussistenza di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicando inoltre gli estremi dell’atto di provenienza e segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; così come di seguito quindi specificato;
- 3) - fornisce poi una sommaria descrizione del/i bene/i:

descrizione dei beni oggetto di pignoramento con precisazione
dei relativi dati catastali nonché delle rispettive coerenze (in allegato b):

riferimenti catastali:

immobile 1) – **appartamento + locale e lastrico solare + cantina:** censito al N.C.U. del Comune di Cornaredo (MI) – foglio: 3; particella: 754; subalterno: 10 – abitazione di tipo civile (A/2); cl. 3 - vani 6 – via Monterosa n° 9 – piano T – 3 – 4 – sup. cat.: 119 mq – R.C. €. 929,62 – in base a variazione di classamento registrata il 30.04.02 al n° 364107 di protocollo;

- e cioè: appartamento + locale e lastrico solare + cantina, ad uso abitazione posto al piano terzo della palazzina distinta col mappale 754, avente accesso dal civico n° 9 della via Monterosa, della consistenza di tre locali e servizi con annessi un locale e porzione di lastrico solare a terrazza al soprastante piano quarto e con annesso altresì vano cantina al piano terreno della medesima palazzina;

immobile 2) – **autorimessa (box):** censita al N.C.U. del Comune di Cornaredo (MI) – foglio: 3; particella: 754; subalterno: 17 – autorimessa (C/6) – cl. 4 - mq 15 – via Monterosa n° 9 – piano 1 – S – R.C. €. 37,96;

- e cioè: un vano ad uso box al piano interrato della palazzina al mappale 754;

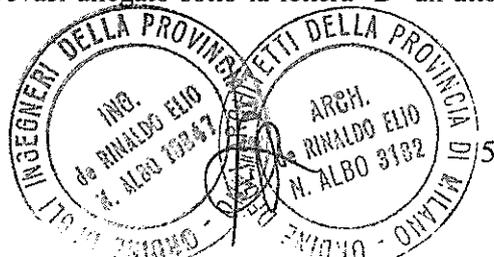
immobile 3) – **autorimessa (due vani):** censita al N.C.U. del Comune di Cornaredo (MI) – foglio: 3; particella: 754; subalterno: 18 – autorimessa (C/6)- cl. 3 - mq 31 – via Monterosa n° 9 – piano S-1 – R.C. €. 67,24;

- e cioè: due vani ad uso boxes al piano terra della palazzina al mappale 754;

(nota: si dà atto, che ai sensi del comma n° 48 dell’art. 3 della legge 23.12.1996 n° 662, le rendite catastali rivalutate del cinque per cento (5%) diventano: di €. 976,10 per gli immobili sub. 10 - €. 39,86 per l’immobile sub. 17 - €. 70,60 per l’immobile sub. 18);

Precisazioni:

- a migliore identificazione degli immobili si fa espresso riferimento alle copie delle planimetrie catastali in atto di vendita (e/o a quelle allegate alla presente relazione attestanti lo stato come risulta attualmente al catasto e lo stato di fatto riscontrato, coincidente o meno con quello catastale) essendo eventualmente compresa comunque la proporzionale quota di comproprietà come di spettanza delle parti comuni della palazzina di appartenenza e dell’intero complesso ai sensi dell’all’art. 1117 del C.C. come risulta dalle tabelle millesimali annesse al Regolamento di Condominio che trovano allegato sotto la lettera ‘D’ all’atto 18.12.1990 n° 80624 di rep. notaio dr. Todisco Sergio;



ubicazione e descrizione degli immobili:

con fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie (allegato c):

i tre immobili, nel loro complesso, fanno parte di una palazzina a tre piani + lastrico solare con edificazione iniziata a partire dal 1986, ubicata nella parte nord del comune di Cornaredo (MI), appena al di sotto della autostrada A4 (Milano-Torino), non lontano dall'ingresso autostradale di Rho; il comune di Cornaredo è nelle immediate vicinanze della zona ovest di Milano; si trova fra i comuni di Rho, Pregnana Milanese, Settimo Milanese, e risulta sufficientemente ben collegato con il centro lombardo mediante tangenziale ovest, strade provinciali, comunali ed arterie a scorrimento veloce oltre che a vicinali stazioni ferroviarie/bus (vedere stralci planimetri allegati);

descrizione degli immobili e consistenza:

descrizione (vedi foto in allegato c):

l'immobile (1) appartamento + accessori è ubicato al piano terzo di una palazzina a tre piani + locale e lastrico solare al piano quarto; come si evince dalla planimetria (allegato b1), all'appartamento si accede per ingresso situato sulla via Monterosa al n° 9; tramite passaggio su giardino di proprietà condominiale si arriva all'ambito portineria e quindi alla scala comune ovvero tramite ascensore al pianerottolo comune del piano terzo; tramite ingresso con porta blindata si accede al soggiorno/pranzo di ampia superficie e ben collegato alla prospiciente cucina; per il tramite di un disimpegno si passa alla zona notte dotata di ampio bagno con vano doccia; sono presenti due camere da letto di cui una con retro cabina armadio; corredo il tutto n° 2 ampi balconi oltre un'ampia terrazza con accesso dal soggiorno e da una delle due camere; uscendo, per la scala condominiale, si accede, salendo, ad un locale mansardina, prospiciente su di un ampio lastrico solare ad estesa veduta; al piano terra è presente una piccola cantina di pertinenza; l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, climatizzazione ed erogazione di acqua sanitaria ;

l'immobile (2) (allegato b2), è un box della superficie di circa 15 mq, posto al piano interrato dell'edificio, con ingresso carraio tramite rampa di accesso esterna;

l'immobile (3) (allegato b3), è un doppio box della superficie di circa 31 mq, posto al piano terra dell'edificio con diretto ingresso carraio tramite rampa di accesso esterna;

i due immobili box (1-2) risultano confinanti;

Consistenza degli immobili:

le superfici commerciali degli immobili vengono così individuate, tenuto conto dei relativi coefficienti di destinazione dei vari ambienti: superfici abitazione (1,00) - balconi (0,30); - altri locali (0,70) - lastrico solare (0,25); - cantine (0,30); e risultano essere planimetricamente calcolate in:

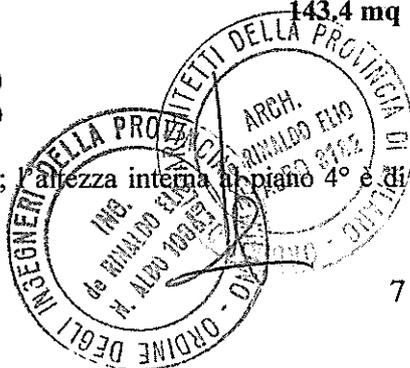
- abitazione (1): circa 105.0 mq al piano 3°	x	(1,00)	=	105.0 mq
- balconi , terrazze circa 24.8 mq	x	(0,30)	=	7.4 mq
- locale 16 mq al piano 4°	x	(0,70)	=	11.2 mq
- lastrico solare 75.6 mq al piano 4°	x	(0,25)	=	18.9 mq
- cantina al piano terra: circa 3 mq	x	(0,30)	=	0.9 mq

per una superficie totale commerciale ragguagliata di circa :

143,4 mq

- box (2): per circa **15 mq** catastali (a corpo)
- box (3): per circa **31 mq** catastali (a corpo)

- si nota inoltre che l'altezza interna del piano terzo è di circa 2.90 mt; l'altezza interna al piano 4° è di circa 2.20 mt; l'altezza interna dei box è di circa 2.50 mt;



finiture interne ed esterne:

l'appartamento come i box sono allo stato di costruzione originario; le finiture appaiono generalmente in buone condizioni d'uso; i pavimenti dell'intero appartamento sono costituiti da parquet nelle camere e per il resto, per lo più, in piastrelature in monocottura smaltate; la cucina e i bagni sono adeguatamente rifiniti e rivestiti;

le pareti al civile sono tinteggiate; i serramenti sono per lo più in legno douglass e doppi vetri; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle;

gli impianti elettrico, idraulico, di riscaldamento e di climatizzazione (termo-centralina autonoma oltre che pompe di calore e split) risultano funzionanti; (non sono comunque disponibili le 'certificazioni di conformità' degli impianti predetti);

le finiture esterne dell'immobile sono coeve con l'epoca di costruzione (piastrella tura in clinker smaltata) ed appaiono in buono stato di manutenzione denotando buono stato di rifinitura;

elementi costruttivi:

gli elementi costruttivi dell'edificio sono conformi all'epoca di edificazione, fine anni '80 (inizio 1986): pilastri e travi in c.a.; solai in latero cemento; pareti esterne in doppio forato con isolante; tavolati interni rasati al civile, copertura con lastrico solare coibentato con funzioni di intercapedine ai locali sottostanti;

Note: - il complesso condominiale, di cui fanno parte le unità abitative in esecuzione, è stato edificato in base a concessione edilizia n°110/86 – protocollo n° 15597 – rilasciata dal comune di Cornaredo il 14 maggio 1987 e di successiva concessione per esecuzione di varianti in corso d'opera in protocollo n° 5924 rilasciata il 09 ottobre 1989;

- durante l'esecuzione dei lavori sono state apportate modifiche all'appartamento, in oggetto, in relazione alle quali il comune di Cornaredo ha rilasciato concessione in sanatoria in data 22 ottobre 2001;

- all'in fuori di quanto sopra non sono state apportate altre modifiche per le quali si sarebbe dovuto richiedere provvedimento autorizzativo;

- relativamente a quanto in oggetto non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori quali contemplati dall'art. 41 della legge n° 47/1985;

Certificato di Abitabilità/Agibilità:

- su richiesta diretta agli Uffici competenti del Comune di Cornaredo è emerso che la 'Certificazione di Abitabilità/Agibilità' è risultata non completamente espletata all'epoca della 'fine lavori' (vedi allegati agli atti della presente Perizia); pertanto (secondo indicazioni dell'Amministrazione Comunale) risulta necessario istruire 'idonea pratica' per richiederne l'ottenimento ed individuare la relativa stima di spesa;
Stato di fatto e stato catastale:

- dalle verifiche effettuate si è riscontrato che lo stato planimetrico di fatto coincide con lo stato planimetrico catastale;

4) – riferisce sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato 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 si 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:

Stato occupativo:

gli immobili 1) – l'appartamento + locale e lastrico solare + cantina, ad uso abitazione posto al piano terzo della palazzina distinta col mappale 754, avente accesso dal civico n° 9 della via Monterosa, della consistenza di tre locali e servizi con annessi un locale e porzione di lastrico solare a terrazza al soprastante piano quarto e con annesso altresì vano cantina al piano terreno della medesima palazzina;

risultano in possesso dell'esecutato e costituiscono residenza dello s

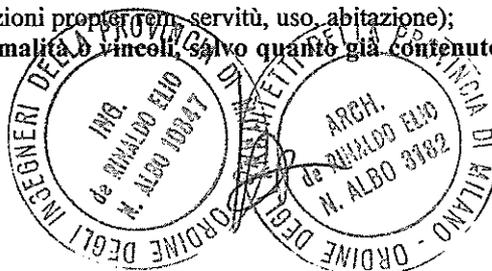
l'immobile 2) - un vano ad uso box al piano interrato della palazzina al mappale 754 è utilizzato dallo stesso come deposito di materiali idraulici;

l'immobile 3) - due vani ad uso box al piano terra della palazzina al mappale 754 è utilizzato dallo stesso come deposito di materiali idraulici;

5) - verifica 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 proprietarie, servitù, uso, abitazione);

- non sono state rilevate, ovvero dichiarate, particolari formalità o vincoli, salvo quanto già contenuto negli atti già indicati;



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

- **non sono state rilevate, ovvero dichiarate, particolari formalità o vincoli, salvo quanto già contenuto negli atti già indicati;**

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'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

note:

- si precisa che il complesso condominiale, di cui fanno parte le unità abitative in esecuzione, è stato edificato in base a concessione edilizia n°110/86 – protocollo n° 15597 – rilasciata dal comune di Cornaredo il 14 maggio 1987 e di successiva concessione per esecuzione di varianti in corso d'opera in protocollo n° 5924 rilasciata il 09 ottobre 1989;
- durante l'esecuzione dei lavori sono state apportate modifiche all'appartamento, in oggetto, in relazione alle quali il comune di Cornaredo ha rilasciato concessione in sanatoria in data 22 ottobre 2001;
- all'infuori di quanto sopra non sono state apportate altre modifiche per le quali si sarebbe dovuto richiedere provvedimento autorizzativo;
- relativamente a quanto in oggetto non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori quali contemplati dall'art. 41 della legge n° 47/1985;

Certificato di Abitabilità/Agibilità:

- su richiesta diretta agli Uffici competenti del Comune di Cornaredo è emerso che la 'Certificazione di Abitabilità/Agibilità' è risultata non completamente espletata all'epoca della 'fine lavori' (vedi allegati agli atti della presente Perizia); pertanto (secondo indicazioni dell'Amministrazione Comunale) risulta necessario istruire 'idonea pratica' per richiederne l'ottenimento ed individuare la relativa stima di spesa;

Stato di fatto e stato catastale:

- dalle verifiche effettuate si è riscontrato che lo stato planimetrico di fatto coincide con lo stato planimetrico catastale;

8) — A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

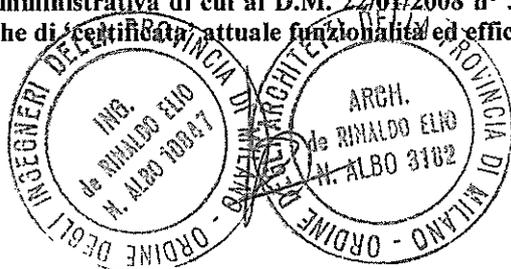
- della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;

- **non è emersa e/o stata consegnata documentazione amministrativa per 'Certificazione Energetica' di cui alla legge n° 10/91 e/o successive integrazioni e/o modificazioni;**

- **vi è l'obbligo di allegare la 'Certificazione Energetica' agli atti di compravendita previsto dal D.Lgs. 192/05 per atti di trasferimento successivi alla data del 01 luglio 2009;**

- 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:

- **gli impianti esistenti necessitano della documentazione amministrativa di cui al D.M. 22/01/2008 n° 37; sono quindi da effettuarsi interventi tali da ottenere caratteristiche di certificata attuale funzionalità ed efficienza;**



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.

Valutazione degli immobili:

Criterio di stima e Valore di Mercato:

il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato e dopo aver acquisito diverse informazioni dagli operatori del settore circa i Valori Unitari di Mercato degli immobili (appartamenti e box) con analoghe caratteristiche e situati nella medesima zona omogenea, esprime il Giudizio di Stima adottando come criterio estimativo il 'Metodo di Stima sintetico Comparativo' (o di Mercato) basato sul confronto fra l'immobile in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il più probabile Valore di Mercato dei beni è stato determinato moltiplicando il valore unitario di mercato al mq. per la superficie commerciale lorda del bene.

Il valore unitario di mercato al mq. dell'immobile è stato determinato anche attraverso la consultazione dei valori-medi unitari di mercato di immobili della zona pubblicati dalla 'Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano' e da 'Il Sole 24 Ore' e da pubblicazioni di settore, sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima ed in particolare quelli concernenti l'ubicazione, la destinazione, il livello del piano e pertinenze, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione e così via.

I valori così ottenuti risultano:

nelle condizioni in cui sono stati descritti e considerati, sono da stimarsi:

per gli immobili 1) – l'appartamento + locale e lastrico solare + cantina, ad uso abitazione posto al piano terzo della palazzina distinta col mappale 754, avente accesso dal civico n° 9 della via Monterosa, della consistenza di tre locali e servizi con annessi un locale e porzione di lastrico solare a terrazza al soprastante piano quarto e con annesso altresì vano cantina al piano terreno della medesima palazzina;

in 3.500,00 €/mq,

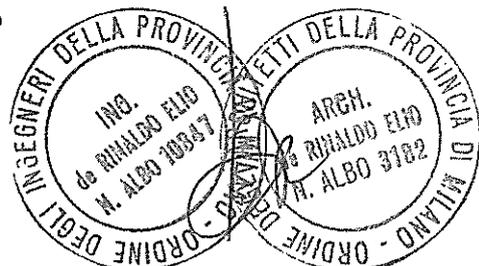
per l'immobile 2) - un vano ad uso box (15 mq catastali) al piano interrato della palazzina al mappale 754

in €. 15.000,00 a corpo

per l'immobile 3) - due vani ad uso box (31 mq catastali) al piano terra della palazzina al mappale 754

in €. 30.000,00 a corpo

da cui il:



Valore di Mercato dei singoli immobili:

per gli immobili 1) – l'appartamento + locale e lastrico solare + cantina, ad uso abitazione posto al piano terzo della palazzina distinta col mappale 754, avente accesso dal civico n° 9 della via Monterosa, della consistenza di tre locali e servizi con annessi un locale e porzione di lastrico solare a terrazza al soprastante piano quarto e con annesso altresì vano cantina al piano terreno della medesima palazzina;

- liberi (da affittanze):

Valore unitario di mercato al mq. 3.500,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda: 143.4 mq

€/mq. 3.500,00 x 143.4 mq =

circa €. 501.900,00

- dicono: - euro cinquecentounmila900 / 00 - alla data attuale e per la quota del 100/100;

- occupato (dallo stesso esecutato):

Valore di mercato dell'immobile, con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento e con il riscontrato vincolo di occupazione dalla persona fisica oggetto di esecuzione (stima circa 90%) del valore di mercato, risulta:

€/mq. 3.500,00 x 90% circa = €. 3.150,00

- Valore unitario di mercato al mq. 3.150,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda: 143.4 mq:

€/mq. 3.150,00 x 143.4 mq =

circa €. 451.710,00

- dicono: - euro quattrocentocinquantunomila710 / 00 - alla data attuale e per la quota del 100/100;

per l'immobile 2) - un vano ad uso box (15 mq catastali) al piano interrato della palazzina al mappale 754 nelle condizioni di utilizzo da parte dell'esecutato;

in €. 15.000,00 a corpo e per la quota del 100/100 ed occupato dallo stesso esecutato;

- dicono: - euro quindicimila / 00 - alla data attuale;

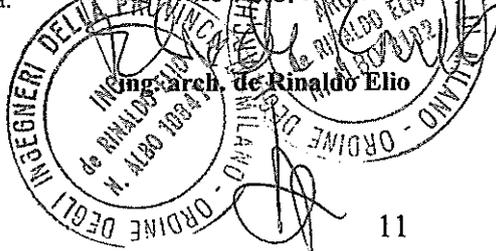
per l'immobile 3) - due vani ad uso box al piano terra della palazzina al mappale 754 nelle condizioni di utilizzo da parte dell'esecutato;

in €. 30.000,00 a corpo e per la quota del 100/100 ed occupato dallo stesso esecutato;

- dicono: - euro trentamila / 00 - alla data attuale;

Il sottoscritto ritenendo di aver bene ottemperato a quanto richiesto dal G.E. in fede si firma:

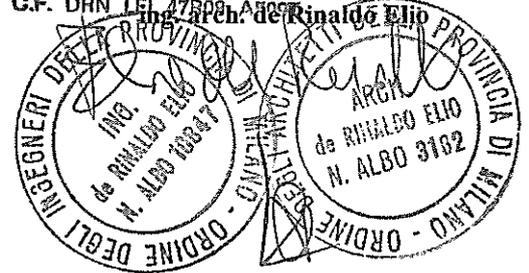
Dott. Ing. Arch. Prof. Elio de RINALDO
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano
Via Malakoff nr. 5 - Telefono 02 4702223
20094 CORSO VECCHIO (Milano)
C.F. DDM-LEL-47808-AS03T.



Attestazione:

- Si attesta, col la seguente dichiarazione, di aver già proceduto agli invii, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, di copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitori/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o elettronica .-

Dott. Ing. Arch. Prof. Elio de RINALDO
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano
Via Malakoff nr. 5 - Telefono 02 - 4402228
20094 CORSICO (Milano)
C.F. DRN LEI 478284809



Allegati

alla Relazione Peritale:

- a) – elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) – 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) – avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) – originale con timbro della Cancelleria attestante il deposito della Relazione Peritale;
- f) – attestazione, all'originale della perizia, di aver proceduto agli inviti, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, di copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o elettronica.-
