

Dott. Vincenzo Nardone
Architetto

Via della Spiga, 32
20121 Milano
Tel. e Fax: 02 76 00 63 18
Portatile: 333 26 39 221
E-mail: vincenzo.nardone@gmail.com

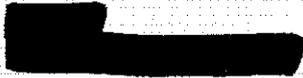
Albo Architetti Prov. Mi. n. 6814
Albo C.T. del Giudice Trib. Mi. n. 4763
Albo Periti Penali Trib. Mi. n. 780

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 4241/2012

Causa promossa
da:
**BANCO POPOLARE
SOC. COOP.**

Contro:



G.E.:
Dott. ssa
SIMONETTA SCIRPO

BENI PIGNORATI:

**Comune di
LEGNANO:**

via G. Rossini, via
Pastrengo, n. 10
appartamenti in
duplex, n. 8 posti
auto e n. 2
autorimesse.

N. 20 LOTTI
complessivi

**QUOTA
PIGNORATA:**

**INTERA
PROPRIETA' 1/1.**



**RELAZIONE TECNICA
DELL'ESPERTO**

**DEPOSITO TELEMATICO P.C.T. in data 15 Dicembre
2014.**



QUADRO RIASSUNTIVO - R.G.E. 4241/2012

CREDITORE PROCEDENTE: BANCO POPOLARE SOC. COOP. con l'avv. Adriana Andreotti del Foro di Milano;

DEBITORE ESECUTATO: ██████████ - non costituita;

COMPROPRIETARI: NESSUNO;

CREDITORI ISCRITTI: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. e CONDOMINIO DI VIA CASELLA, 1 - Milano (non avvisato);

CREDITORI INTERVENUTI: BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. con l'avv. Spazzi del Foro di Milano (domiciliatario);

DOC. IPOCATASTALE: completata a seguito di OSSERVAZIONI.

BENI PIGNORATI: Comune di Legnano - via Rossini, via Pastrengo e via Gaeta: n. 10 appartamenti in duplex, n. 2 autorimesse e n. 8 posti auto in autorimessa.

PIENA PROPRIETA' dei seguenti beni:

ved. SCHEDE SINGOLE UNITA' allegati b) da pag. 95 a pag. 114;

STATO OCCUPATIVO: in parte liberi in parte occupati - pag. 15, 16 e 17;

REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA: non regolare pag. 19-23;

REGOLARITA' CATASTALE: non regolare pag. 22;

CERTIFICAZIONI IMPIANTI: reperite quelle allegate al fascicolo edilizio - pag. 23-24;

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE -ACE : sono già allegate all'atto di acquisto;

CONDOMINIO: consistenti spese arretrate - pag. 18;

OSSERVAZIONI o EVENTUALI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA: si richiamano le sole OSSERVAZIONI relative alle problematiche di sicurezza ed urbanistico/edilizie.



RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Con ordinanza del 11 giugno 2013 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo 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 BANCO POPOLARE SOCC. COOP. contro [REDACTED]

In data 2 settembre 2013, innanzi all'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 1 luglio alle ore 9.30 l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo concesse alla sottoscritta il termine del giorno 15 giugno 2014 per il deposito della relazione (45 giorni prima dell'udienza), 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 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.

- 1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) 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, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - 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.

10) Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire impedimento alla vendita.

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;

PROVVEDA almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre **all'elaborato in via telematica**, una copia semplice **non protocollata** e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, **qualora non abbiano accesso a Polis** e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

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



relazione.

* * * * *

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

In risposta al primo paragrafo del 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, richiamato integralmente all'interno della presente istanza depositata in data 14-6-2014 si segnala che sulla scorta della seguente documentazione reperita dalla scrivente sul portale informatico S.I.E.C.I.C.

A) DEPOSITATA in data 3-4-2013:

- 1) n. 6 Certificati ipotecari speciali rilasciati dall'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 5 marzo 2013, a carico delle n. 20 unità immobiliari colpite dal pignoramento per cui si procede, trascritto in data 3-12-2012 ai nn. 118267/79677:
 - 1.1 n. 67379 a favore e contro E.N.P.A.S. ENTE NAZIONALE PREVIDENZA, con sede in Roma per il periodo intercorrente tra il 29-3-1991 ed il 16-8-2004 da cui si evince, tra l'altro, che i beni sono stati acquistati da tale Ente con atto del notaio Augusto Bellagamba di Roma in data 29 marzo 1991 Rep. n. 48006;
 - 1.2 n. 67380 contro S.C.I.P. SOC. CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI s.r.l., con sede in Roma - C.F.: 06825791004 - per il periodo intercorrente tra il 1-11-2001 ed il 16-8-2004 da cui si evince, tra l'altro, che a partire dall'8-4-2004 vi sono stati una serie di atti a favore di RESIDENZIALE IMMOBILIARE 2004 s.r.l., con sede in Roma - C.F.: 07886741003;
 - 1.3 n. 67376 contro RESIDENZIALE IMMOBILIARE 2004 s.r.l., con sede in Roma - C.F.: 07886741003 - per il periodo intercorrente tra l'8-4-2004 ed il 25-1-2007 da cui si evince che, tra gli altri, tutti i beni colpiti dal presente pignoramento sono stati acquistati da CAMPOBASE S.R.L. con sede in Bovolone (VR) - C.F. 03472360233 - con atto del notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) in data 29-12-2006 Rep. n. 237011;



- 1.4 n. 67375 contro CAMPOBASE S.R.L. con sede in Bovolone (VR) – C.F. 03472360233 - per il periodo intercorrente tra il 29-12-2006 ed il 25-1-2007;
- 1.5 n. 67372 contro NORCIA REAL ESTATE s.r.l. con sede in Milano – C.F. 05838570967 - per il periodo intercorrente tra il 25-9-2007 ed il 29-12-2009 da cui si evince che tutti i beni colpiti dal presente pignoramento sono stati acquistati da [REDACTED] eseguita - con sede in [REDACTED] - con atto del notaio Licari Francesca di Milano in data 22-12-2009 Rep. n. 34458/11280 trascritto in data 29-12-2009 ai nn. 180455/115183;
- 1.6 n. 67370 contro [REDACTED] - eseguita - con sede in [REDACTED] - [REDACTED] - per il periodo intercorrente tra il 22-12-2009 ed il 3-12-2012, data di trascrizione del presente pignoramento,
- 1) Estratto autentico della mappa catastale rilasciato in data 5 marzo 2013;
- 2) n. 20 Certificati storici per immobile rilasciati in data 5 marzo 2013 riguardanti tutti i beni pignorati,

per cui la scrivente con istanza in data 14 giugno 2014 aveva evidenziato quanto

segue:

1) **Con riferimento al certificato ipotecario al n. 1.1 n. 67379:**

- 1.1 detto certificato è mancante della chiara evidenza del passaggio e/o conferimento di ogni singolo bene pignorato (20 immobili) da E.N.P.A.S. ad I. N. P.D.A.P. con precisazione del/dei titoli che hanno dato luogo al passaggio di proprietà tra i due suddetti Enti e della conseguente loro relativa trascrizione sui pubblici registri, ciò necessita anche al fine di accertare la correttezza della data di inizio ispezione del certificato 1.2 e di fine ispezione del presente certificato 1.1.;
- 1.2 Occorre che sia chiarito il motivo per cui sia stato reso dal Conservatore un unico certificato a carico di due Enti con n. 2 codici fiscali differenti cioè E.N.P.A.S. con C.F.97000430583 ed I.N.P.D.A.P. con C.F. 97095380586;
- 1.3 Occorre acquisire l'atto a rogito notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese in data 25 marzo 2004 Rep. n. 5801/3302 e sua trascrizione in considerazione di quanto riportato nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di trascrizione del 20-4-2004



nn. 53023/26574 allegata a detto certificato ipotecario;

1.4 Nel presente certificato ipotecario **manca in ogni caso l'evidenza della trascrizione a favore di S.C.I.P. SOC. CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI s.r.l.**, con sede in Roma – C.F.: 06825791004 **dei seguenti beni oggetto di pignoramento:**

- del Mapp. 298, i Subb. 98, 101, 115, 117, 76, 81, 56, 60 del Foglio 31, Catasto Fabbricati di Legnano;
- del Mapp. 299, i Subb. 195, 186, 114, 206, 226, 189, 207 del Foglio 31, Catasto Fabbricati di Legnano.

2) Con riferimento al certificato ipotecario al n. 1.2 n. 67380:

2.1 Richiamato quanto sopra detto per la data di inizio ispezione del presente certificato e che deve esserne accertata la correttezza sulla base di quanto più sopra riportato, nel presente certificato **manca il titolo e la nota relativi al passaggio di proprietà del bene individuato al Mappale 299, Sub. 176** del Foglio 31, Catasto Fabbricati di Legnano a favore di RESIDENZIALE IMMOBILIARE 2004 s.r.l., con sede in Roma – C.F.: 07886741003;

3) Con riferimento al certificato ipotecario al n. 1.4 n. 67375:

3.1 Non è corretto il periodo di fine ispezione ed infatti all'interno non è presente la nota di trascrizione – e quindi non si sa nulla in merito al titolo – che ha dato luogo al passaggio di proprietà dei beni pignorati a favore di NORCIA REAL ESTATE s.r.l. con sede in Milano – C.F. 05838570967 – contro CAMPOBASE S.R.L. con sede in Bovolone (VR) – C.F. 03472360233 - che dall'atto di provenienza dei beni prodotto agli atti risulta avvenuto con atto in data 25 -9- 2007 Rep. n. 33420/10448 a rogito notaio Francesca Licari di Milano.

A seguito di dette osservazioni, durante l'udienza dell'1-7-2014, l'Ill.ma S.V. ha autorizzato l'integrazione mediante deposito di certificato notarile per cui, dal portale informatico S.I.E.C.I.C. risulta

B) DEPOSITATA in data 5-9-2014:

"Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge



n. 302/1998" successivamente ridepositata,

si ritiene completa ancorché si evidenzia che nel suddetto certificato notarile vi sia qualche contraddizione nei codici fiscali di [REDACTED] [REDACTED] ma poiché il certificato si riferisce a beni immobili che la scrivente ha verificato coincidono con quelli del pignoramento, si ritiene ciò ininfluenza, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

* * * * *

Si allegano infine:

- 1) allegato i) a pag. 272 e segg.: **copia dell'atto di provenienza** dei beni reperito nel fascicolo della procedura esecutiva.

* * * * *

AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al secondo paragrafo del 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 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." si riferisce che il sopralluogo è avvenuto a seguito di n. 2 accessi tramite il custode giudiziario nominato SIVAG.

* * * * *

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

In relazione al punto n. 2 del quesito: "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:

N.B. Per l'identificazione e le coerenze di ciascuno dei n. 20 immobili oggetto della presente procedura esecutiva si rimanda alle schede allegate da b)1 a b)20 - da pag. 95 a pag. 114 degli allegati - in cui si riporta su ciascuna scheda la planimetria schematica di ciascun bene/LOTTO, la posizione all'interno del palazzo, la superficie commerciale ed il valore dello stesso, sia nello stato libero sia nello stato occupato, come da quesito.

* * * * *

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e DIRITTI COLPITI:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 3 dicembre 2012 ai nn. 118267/79677, a favore di BANCO POPOLARE S.C. con sede in VERONA, C.F.: 03700430238, contro [REDACTED] in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano in data 25-10-2012, Numero di repertorio 20567, per l'importo di Euro 1.780.947,92,= oltre a successivi interessi e spese.

N.B. Il C.F.: [REDACTED] **dal pignoramento in atti risulta di** [REDACTED] **e non di** [REDACTED]

Il suddetto pignoramento colpisce l'intero diritto di proprietà - quota 1/1 - sui beni in esame.

* * * * *

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

I beni pignorati sono pervenuti all' attuale proprietario in forza di scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Licari Francesca in data 22-12-2009 rep. 34458/11280 trascritto in data 29-12-2009 ai nn. 180455/115183 - allegato i) a pag. 272 e segg..

* * * * *



DESCRIZIONE DEI BENI

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

Gli immobili in oggetto sono ubicati a Legnano, in un condominio che occupa un intero isolato delimitato dalle vie Pastrengo, Rossini, Gaeta, Tofi.

Il centro di Legnano si trova a circa 25 Km a Nord-Ovest dal centro del capoluogo lombardo ed è raggiungibile principalmente percorrendo l'autostrada Milano-Laghi A/8.

E' altresì raggiungibile tramite il sistema ferroviario del Passante di Milano (stazione FS di Legnano) la cui fermata dista circa 50 metri dal condominio in cui è ubicato l'alloggio in esame.

La costruzione dell'edificio in cui sono ubicati i beni in esame è avvenuta alla fine degli anni '80 del secolo scorso in attuazione di un Piano di Recupero.

Trattasi di un fabbricato disposto ad "L" lungo le vie Pastrengo e Rossini, di n. 10 piani fuori terra con n. 5 vani scala ed ascensori, di tipo ad apertura automatica, oltre ad un'autorimessa e cantine ubicate ai piani terreno, 1° e 2° interrato.

La struttura è in calcestruzzo armato rifinito esternamente parte in intonaco, parte con piastrelle ceramiche color cotto/beige.

La copertura ed i canali sono in lamiera di rame.

I parapetti sono in pannelli di ferro grigliato.

I serramenti esterni sono in abete verniciato color naturale con vetri a taglio termico e dotati di avvolgibili in PVC.

Ogni appartamento è dotato di caldaia murale posta in cucina per la produzione dell'acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento.

Tutti gli appartamenti colpiti dal pignoramento in oggetto si sviluppano su due livelli



collegati da una scala interna, in taluni casi in muratura ed in taluni casi del tipo prefabbricato in legno.

Le finiture sono di tipo economico corrente.

I pavimenti e le pareti dei bagni e delle cucine sono stati rivestiti con piastrelle ceramiche - posate non a regola d'arte e non perfettamente in piano - con zoccolini battiscopa in legno tinto Noce scuro.

Da segnalare che nei bagni il rivestimento del pavimento, all'altezza della soglia d'ingresso, è posato in modo da formare un alquanto pericoloso gradino di circa cm. 1 di dislivello.

I sanitari sono bianchi con rubinetteria cromata a doppio comando.

Le porte interne sono in legno tamburato finitura Noce Tanganika.

Tutti gli alloggi sono dotati di ampio terrazzo.

Da segnalare una bellissima vista panoramica per gli alloggi siti ai piani più alti come quelli oggetto della presente procedura esecutiva.

Anche la distribuzione interne degli alloggi è confortevole con ambienti ampi e luminosi.

Dal punto di vista della manutenzione dello stabile e degli spazi esterni occorre però segnalare una situazione di degrado, decisamente ingiustificata, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, 25 anni circa, dovuta a parere della scrivente alla posa in opera dei materiali non a regola d'arte.

In particolare si segnalano principalmente, le seguenti criticità emerse "a vista" durante i n. 2 sopralluoghi:

- Distacchi di varie porzioni dell'intonaco di facciata **pericolosi per la pubblica incolumità;**



- Erosione della porzione di calcestruzzo – detta "copri-ferro" – per cui sono a vista svariate porzioni dei tondini di acciaio dei pilastri, solai, etc.;
- Caduta dei ciellini delle finestre, **pericolosa per la pubblica incolumità;**
- Inadeguata impermeabilizzazione dei terrazzi di copertura che crea infiltrazioni d'acqua che deteriorano tutti i plafoni delle porzioni degli alloggi siti al 9° ed ultimo piano abitativo;
- Malfunzionamento delle caldaie murali;
- Distacchi e rotture dei rivestimenti ceramici di facciata nonché dei rivestimenti ceramici dei pavimenti esterni – probabilmente non antigelivi, **pericolosi per la pubblica incolumità;**
- Impianti elettrici comuni manomessi, **pericolosi per la pubblica incolumità;**
- Preoccupanti lesioni sulle murature;
- La parte dei pluviali che termina al piano terreno è quasi totalmente corrosa;
- Deterioramento delle travi lignee del pergolato posto all'ultimo piano;
- Deterioramento dei setti in calcestruzzo a vista degli ultimi piani per mancanza delle copertine di protezione e che determinerà con il tempo l'erosione della porzione di calcestruzzo detta "copri ferro" e quindi la stabilità statica degli stessi.

Dal punto di vista della prevenzione incendi, premesso che il necessario fascicolo con i disegni vistati dai VV.FF. non è stato messo a disposizione dal Comune di Legnano alla scrivente durante l'accesso ai fascicoli edilizi, per cui la scrivente non ha potuto effettuare una verifica puntuale di tale progetto, secondo la propria esperienza professionale può **segnalare le seguenti irregolarità/criticità, pericolose per la pubblica incolumità:**

- **incuria della scala antincendi posta tra le due ali della costruzione con presenza di oggetti di rifiuto;**



- il disimpegno comune, previsto al piano 8° e che avrebbe dovuto consentire agli abitanti di tutti gli appartamenti anche degli alloggi siti al 7° ed all'8° piano il raggiungimento della suddetta scala antincendi è stato chiuso da una parete che impedisce agli occupanti degli alloggi di una parte della costruzione il raggiungimento dell'unica via di fuga protetta dagli incendi e dal fumo - la scala antincendi appunto;
- le porte a tagliafuoco sia ai piani abitativi sia nelle autorimesse sono in parte inutilizzabili.

In relazione alle gravissime problematiche più sopra elencate la scrivente ha avuto modo di apprendere dall'amministratore del condominio che sono in corso interventi di messa in sicurezza e di manutenzione ma compatibilmente con la disponibilità economica dei condomini.

Ai fini dell'individuazione del valore di stima dei beni oggetto della presente perizia la scrivente, come anche più avanti riportato per la regolarità edilizia e catastale, ha provveduto conseguentemente ad individuare un valore commerciale unitario di stima che tenesse conto di tali problematiche.

* * * * *

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. La **norma UNI 10750:2005** e l'**allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98** presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di



Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Come già riportato nel paragrafo dell'individuazione catastale dei beni,

per la superficie commerciale di ciascuno dei n. 20 immobili oggetto della presente procedura si rimanda alle schede allegate da b)1 a b)20 - da pag. 95 a pag. 114 degli allegati - in cui si riporta su ciascuna scheda la planimetria schematica di ciascun bene/LOTTO, la posizione all'interno del palazzo, la superficie commerciale ed il valore dello stesso, sia nello stato libero sia nello stato occupato, come da quesito.

* * * * *

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al punto n. 4 del quesito: "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 il sopralluogo è avvenuto tramite il custode giudiziario nominato Sivag in n. 2 accessi.

Al momento dei sopralluoghi alcuni appartamenti erano abitati altri invece parevano inutilizzati e pertanto l'accesso è avvenuto forzosamente.

La scrivente ha altresì provveduto a reperire in data 12-11-2014 presso l' Agenzia delle Entrate - l'istanza fu a suo tempo inoltrata via PEC in data 15-6-2014 - i contratti d'affitto registrati e che ha fornito a Sivag per l'incrocio con le informazioni che detto custode giudiziario ha reperito direttamente in loco, contattando gli occupanti degli alloggi e l'amministratore della società esecutata o dante causa.



Fatto salvo quindi quanto riscontrato da Sivag in merito allo stato occupativo dei n. 20 beni immobili (n. 10 alloggi e n. 10 tra posti auto ed autorimesse) in esame, dai contratti reperiti risulta che:

LOTTO n. 1 – Appartamento Sub. 120 (ved. pag. 351 e segg. degli allegati):

Risulta un contratto registrato – parrebbe il 15-11-2012 - successivamente alla notifica del pignoramento (parrebbe il 25-10-2012) e prima della trascrizione, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 177, **scade il 30-11-2016** e quindi è sufficiente dare disdetta in tempo per evitarne l'automatico rinnovo e considerare gli immobili di cui trattasi, liberi.

LOTTO n.2 – Appartamento Sub. 116 (ved. pag. 359 –contratto scaduto – e pag. 319 e segg. degli allegati): **Risulta un contratto registrato** nel 2013 e quindi **successivamente alla trascrizione del pignoramento**, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 175, **scade il 28-2-2017** ma comunque non è opponibile alla procedura esecutiva.

LOTTO n.3 – Appartamento Sub. 76 (ved. pag. 363 e segg.): **Risulta un contratto registrato nel 2010** e quindi **anteriamente al pignoramento**, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 176, è scaduto **il 14-9-2014 salvo che non sia stato prorogato** ma comunque l'alloggio è parso non abitato.

LOTTO n.4 – Appartamento Sub. 81 (ved. pag. 327 e segg.): **Risulta un contratto registrato nel 2010** e quindi **anteriamente al pignoramento**, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 226, è scaduto **il 30-11-2014 salvo che non sia stato prorogato** e comunque l'alloggio è parso abitato.

LOTTO n.5 – Appartamento Sub. 98 (ved. pag. 335 e segg. e pag. 303 e segg.); **Risultano n. 2 contratti registrati nel 2013** (affitto e subaffitto) e quindi **posteriormente al pignoramento/trascrizione**, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 195, è **scade il 31-12-2017** e comunque non è opponibile alla procedura. L'alloggio pare abitato.

LOTTO n.6 – Appartamento Sub. 101 (ved. pag. 339 e segg. e pag. 311 e segg.); **Risultano n. 2 contratti registrati nel 2013** (affitto e subaffitto) e quindi **posteriormente al**



pignoramento/trascrizione, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 189, è **scade il 31-7-2017** e comunque non è opponibile alla procedura. L'alloggio pare abitato.

LOTTO n.7 - Appartamento Sub. 56 (ved. pag. 323 e segg. e pag. 307 e segg.):

Risultano n. 2 contratti registrati nel 2013 (affitto e subaffitto) e quindi posteriormente al pignoramento/trascrizione, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 206, è **scade il 31-3-2017** e comunque non è opponibile alla procedura. L'alloggio pare abitato.

LOTTO n.8 - Appartamento Sub. 60 (ved. pag. 379 e segg.): Risulta un contratto

registrati nel 2010 e quindi anteriormente al pignoramento/trascrizione, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 207, è **scadeva il 30-6-2014 salvo proroga** e comunque è apparso disabitato ed è stato forzato per l'accesso.

LOTTO n.9 - Appartamento Sub. 115 (ved. pag. 343 e segg. e pag. 315 e segg.):

Risultano n. 2 contratti registrati nel 2013 (affitto e subaffitto) e quindi posteriormente al pignoramento/trascrizione, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 114, è **scade il 30-4-2017** e comunque non è opponibile alla procedura. L'alloggio pare abitato.

LOTTO n.10 - Appartamento Sub. 117 (ved. pag. 343 e segg. e pag. 315 e segg.):

Risulta un contratto registrati nel 2010 e quindi anteriormente al pignoramento/trascrizione, avvenuta il 3-12-2012. Detto contratto, che riguarda anche l'autorimessa Sub. 186, **scadeva il 31-10-2014 salvo proroga** e comunque è apparso disabitato ed è stato forzato per l'accesso.

LOTTO n.11 - Posto auto coperto Sub. 175 (come per il LOTTO n. 2 sopraelencato);

LOTTO n.12 - Posto auto coperto Sub. 176 (come per il LOTTO n. 3 sopraelencato);

LOTTO n.13 - Posto auto coperto Sub. 177 (come per il LOTTO n. 1 sopraelencato);

LOTTO n.14 - Posto auto coperto Sub. 186 (come per il LOTTO n. 10 sopraelencato);

LOTTO n.15 - Autorimessa Sub. 206 (come per il LOTTO n. 7 sopraelencato);

LOTTO n.16 - Posto auto coperto Sub. 195 (come per il LOTTO n. 5 sopraelencato);

LOTTO n.17 - Posto auto coperto Sub. 226 (come per il LOTTO n. 4 sopraelencato);



LOTTO n.18 – Posto auto coperto Sub. 189 (come per il LOTTO n. 6 sopraelencato);

LOTTO n.19 – Autorimessa Sub. 207 (come per il LOTTO n. 8 sopraelencato);

LOTTO n.20 – Posto auto coperto Sub. 114 (come per il LOTTO n. 9 sopraelencato);

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al punto n. 5 del quesito: "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 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)," oltre a quanto riportato nell' allegato atto di provenienza dei beni (ved. allegato "i") – pag. 272 e segg.) e nella Convenzione del Piano di Recupero (allegato m1) a pag. 383 e segg. e Convenzione integrativa del Piano di Recupero (allegato m2) a pag. 427 e segg. e dei quali si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da evidenziare.

Si fa altresì presente che l'amministratore del condominio ha riferito via e-mail in data 1-12-2014 "che non esiste attualmente un regolamento che sia riconosciuto come tale dai condomini" . Successivamente il suddetto amministratore ha inviato documentazione attestante la situazione economica dei n. 10 alloggi che riguarda solamente la gestione ordinaria 2013/2014 e la gestione ordinaria in preventivo 2014/2015. Per le gestioni precedenti detto amministratore non ha informazioni in quanto, i consuntivi non sono mai stati chiusi e approvati.

Complessivamente quindi sugli alloggi in esame gravano Euro 26.998,35.= (ved. allegato n) a pag. 557) per la gestione ordinaria 2013/2014 e se si considera quella 2014/2015 sono previsti complessivamente Euro **60.370,04.=**.



Sulle autorimesse e sui posti auto vi è un debito totale a consuntivo 2013/2014 di € 1.868,05 e a preventivo 2014/2015 di € 1.413,42.

* * * * *

In risposta al **punto n. 6 del quesito**: "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.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'**allegato "a", una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione, affrontando i seguenti costi, oltre al debito residuo** (capitale ed interessi) portato da ogni singola formalità, che la scrivente non è in grado di quantificare non essendo stata prodotta agli atti idonea documentazione, in considerazione dell'importo agevolato di euro 35,00 per ogni ipoteca volontaria iscritta per una durata superiore ai mesi 18 e secondo la percentuale e/o minimi previsti per gli altri tipi di formalità, che si possano calcolare **complessivamente** pari ad **euro 615,74.= circa per tasse ed imposte varie oltre a circa euro 1.200,00.= per il professionista, per un totale di circa euro 1.815,74.= oltre I.V.A. e contributi di legge.**

* * * * *

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

In risposta al **punto n. 7 del quesito**: "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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, si espone quanto segue.

La costruzione del complesso in esame è avvenuta in attuazione di un Piano di Recupero approvato dal Consiglio Comunale di Legnano in data 16-12-1987 n. 445 che prevedeva(**allegati m)1 e m)2** a pag. 383 e segg.), oltre al fabbricato residenziale con annesse autorimesse in esame, anche la realizzazione di una palazzina a destinazione terziaria ed aree/opere di interesse pubblico e generale.

La costruzione del palazzo in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame è avvenuta in base a n. 2 pratiche edilizie separate, denominate **stralcio 1)** e **stralcio 2)**.

La richiesta della concessione edilizia per **l'edificio 1° STRALCIO** è stata presentata da Immobiliare Emnea s.r.l. con sede in Milano, via Ansperto n. 7, in data **18 febbraio 1988** - Prof. 5072.

In data **23-5-1988** Prof. 16.182 è stata richiesta la concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In data **6-6-1988** il progetto ha ottenuto l'approvazione da parte dei Vigili del Fuoco a firma ing. Leonardo Corbo.

In data 10-6-1988 il Sindaco del Comune di Legnano ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 68/88 e 178/88 per **l'edificio 1° STRALCIO**.

La richiesta della concessione edilizia per **l'edificio 2° STRALCIO** è stata presentata da Immobiliare Emnea s.r.l. con sede in Milano, via Ansperto n. 7, in data 27-7-1988 Prof. 23229.

In data **17-10-1988** il progetto ha ottenuto l'approvazione da parte dei Vigili del Fuoco a firma ing. Leonardo Corbo.

In data **12-11-1988** il Sindaco del Comune di Legnano ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 239/88 per **l'edificio 2° STRALCIO**.

In data rispettivamente **28-6-1988** e **20-2-1989** sono iniziati i lavori di costruzione relativi al 1° ed al 2° STRALCIO suddetti.



A seguito dell'incorporazione per fusione di Immobiliare Emnea s.r.l. nella società COSTRUZIONI SICEA s.r.l. a rogito notaio Cavallone di Milano del 19-12-1988 rep. 87.222/6297, **in data 22-11-1989 Prot. 33.829/3.853 le n. 2 concessioni sopraelencate sono state volturate alla suddetta società COSTRUZIONI SICEA s.r.l. con sede in Treviglio, via Leonardo da Vinci n. 39.**

In data 3-10-1990 viene presentato presso il Genio Civile di Milano il **certificato di collaudo della struttura** in conglomerato cementizio.

In data **27-11-1990 Prot. 34.278 e 34.280** vengono presentate varianti in corso d'opera per entrambi i n. 2 titoli edilizi, rispettivamente per il 1° ed il 2° STRALCIO.

In data **14-1-1991 Prot. 34.278/3638 e Prot. 34.280/3640** vengono rilasciate le concessioni edilizie in variante, rispettivamente per il 1° ed il 2° STRALCIO.

In data **27-5-1991** – Prot. 15.720 e 15.721 vengono presentate le richieste di licenza di abitabilità per entrambi i n. 2 titoli edilizi, rispettivamente per il 1° ed il 2° STRALCIO con allegate le dichiarazioni previste per legge.

In data **4-5-1992** rep. 29451 il Comune di Legnano sottoscrive una convenzione per l'occupazione del suolo pubblico per risolvere una problematica relativa allo scarico delle colonne discendenti dei pluviali.

In data 31-10-1991 viene rilasciato certificato di prevenzione incendi valido fino al 21-10-1994;

In data 5-5-1992 Prot. 15.720 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano la **licenza d'uso per l'edificio 1° STRALCIO** mentre la scrivente non ha reperito quella relativa al 2° STRALCIO.

Nel suddetto provvedimento non si dà atto né dell'effettivo pagamento di tutti gli oneri comunali conseguenti alle n. 2 costruzioni in esame né dell'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi conseguenti alla Convenzione del Piano di Recupero e sua integrazione.

Già dal mese di giugno 1992 emergevano problematiche relative ad infiltrazioni dal tetto.

Si precisa che durante i n. 2 sopralluoghi effettuati dalla scrivente per l'accesso agli atti edilizi presso il Comune di Legnano sono stati visionati fascicoli contenenti disegni senza



il timbro delle concessioni edilizie ma solo il timbro della Commissione Edilizia e comunque si presentavano in evidente disordine.

Pertanto, nonostante un attento esame delle numerose pratiche, non la scrivente non ha la certezza di quali siano i tipi a cui si sarebbe dovuta conformare la costruzione edilizia in esame.

I disegni visionati sono comunque coerenti con quanto rilevato durante il sopralluogo ma risulta ad esempio che:

- il corridoio comune dell'8° piano che avrebbe dovuto garantire l'accesso alla scala antincendi per entrambe le concessioni edilizie – 1° e 2° STRALCIO – è chiuso da una parete;
- la dimensione dei bagni è in taluni casi lievemente difforme ma ciò è irrilevante dal punto di vista edilizio ed urbanistico in quanto le dimensioni sono comunque regolari;
- in alcuni ambienti l'altezza netta interna degli alloggi (pari a circa 2,66/2,69) è inferiore al minimo di legge – ml. 2,70;
- la lunghezza trasversale dei corpi di fabbrica è maggiore di circa cm. 40 e ciò potrebbe rivelarsi una variante non essenziale per la quale andrebbe previsto la previa concessione, onerosa, da parte del Comune;
- infine in alcuni degli alloggi visionati sono state realizzate influenti opere interne (ad esempio sub. 120 in cui è stato realizzato un ripostiglio) ammissibili ma che per la loro regolarizzazione occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi tramite demolizione delle porzioni di pareti interessate oppure presentare la pratica edilizia presso il Comune affrontando una spesa di Euro 2.000,00.= circa per oneri comunali e per il professionista.

* * * * *

Dal punto di vista catastale emergono le stesse difformità di cui sopra.

* * * * *

In relazione a quanto sopra, la scrivente ritiene opportuno che in caso di alienazione a terzi, gli eventuali nuovi acquirenti si rivolgano al Comune, coinvolgendo l'amministratore del Condominio, al fine di verificare le suddette irregolarità che, qualora effettivamente accertate, dovrebbero coinvolgere probabilmente l'intera costruzione.

* * * * *



Per ciò che concerne l'adempimento degli obblighi convenzionali, senza la cui verifica il Comune non avrebbe potuto rilasciare la licenza d'uso, **la scrivente ha richiesto via PEC al Comune fin dal 15-6-2014 con solleciti in data 27-11-2014 e da ultimo in data 13-12-2014 (ved. allegato m)0), riferimento in merito a tale argomento e, in relazione alla pericolosità pubblica per alcune situazioni riscontrate a vista dalla scrivente, se il Comune abbia disposto accertamenti ma a tutt'oggi nulla risulta pervenuto in risposta.**

* * * * *

Tutto ciò premesso, la scrivente non può escludere che vi siano problematiche in sospeso con il Comune.

Vista la complessità della questione la scrivente, come per la situazione di degrado generale della costruzione, ai fini dell'individuazione del valore di stima dei beni oggetto della presente perizia, ha provveduto conseguentemente ad individuare un valore commerciale unitario di stima che tenesse conto di tali problematiche il cui accertamento appare molto complesso e che dovrà, sempre a parere di chi scrive, coinvolgere il Comune e l'Amministrazione del Condominio.

* * * * *

CERTIFICATI

In risposta al punto n. 8 del quesito: "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, predisponendola ove mancante;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente", si segnala che è stata reperita solo la documentazione allegata ai fascicoli edilizi allegata in copia alla presente.

In merito alla certificazione energetica - A.C.E. - si segnala che all'atto di



provenienza dei beni sono già allegate le copie degli Attestati di Certificazione Energetica – A.C.E. – rilasciate dal tecnico Geom. Spada Roberto n. di accreditamento 3176, validi fino al 5-7-2019, allegati in copia alla presente relazione (allegato "I)" da pag. 281 a pag. 300).

* * * * *

STIMA DEGLI IMMOBILI

In risposta al punto n. 9 del quesito: "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.

Quanto al **criterio di stima** utilizzato, la scrivente ha ritenuto più adatto al caso in esame quello della **stima a valore di mercato per comparazione diretta**, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano e Provincia almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI, oltre ad altri tipi di listini vari.

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.

In relazione ai valori esposti dalle principali banche dati disponibili (ved. allegati o) a pag. 560 e segg.) e tenuto conto delle decurtazioni apportate dalla scrivente in relazione allo stato di degrado riscontrato ed alle supposte irregolarità edilizie, urbanistiche, catastali e dal punto di vista della prevenzione incendi, **la scrivente ha individuato per ciascuna delle**



n. 20 unità immobiliari i seguenti più probabili valori di mercato degli immobile liberi, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così anche come riportato nelle n. 20 schede che si allegano alle pagine da n.95 a n.114:

COMUNE DI LEGNANO: via Rossini, 2:

LOTTO 1) – Appartamento e cantina ai piani 8° - 9° e primo interrato (A/3)

Foglio 31 – Mapp. 298 - **Sub. 120:**

Sup. commerciale(*): mq. 150,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 165.000,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 115.500,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Rossini, 2:

LOTTO 2) – Appartamento e cantina ai piani 8° - 9°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 – Mapp. 298 - **Sub. 116:**

Sup. commerciale(*): mq. 135,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 148.500,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 103.950,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Pastrengo, 13:

LOTTO 3) – Appartamento e cantina ai piani 8° - 9°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 – Mapp. 298 - **Sub. 76:**

Sup. commerciale(*): mq. 135,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 148.500,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 103.950,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*



COMUNE DI LEGNANO: via Pastrengo, 13:

LOTTO 4) – Appartamento e cantina ai piani 8° - 9°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 – Mapp. 298 - **Sub. 81:**

Sup. commerciale(*): mq. 125,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 137.500,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 96.250,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Rossini, 4:

LOTTO 5) – Appartamento e cantina ai piani 7° - 8°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 – Mapp. 298 - **Sub. 98:**

Sup. commerciale(*): mq. 145,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 159.500,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 111.650,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Rossini, 4:

LOTTO 6) – Appartamento e cantina ai piani 8° - 9°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 – Mapp. 298 - **Sub. 101:**

Sup. commerciale(*): mq. 133,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 146.300,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 102.410,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*



COMUNE DI LEGNANO: via Pastrengo, 11:

LOTTO 7) - Appartamento e cantina ai piani 8° - 9°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 - Mapp. 298 - **Sub. 56:**

Sup. commerciale(*): mq. 120,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 132.00,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 92.400,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Pastrengo, 11:

LOTTO 8) - Appartamento e cantina ai piani 8° - 9°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 - Mapp. 298 - **Sub. 60:**

Sup. commerciale(*): mq. 136,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 149.600,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 104.720,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Rossini, 2:

LOTTO 9) - Appartamento e cantina ai piani 7° - 8°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 - Mapp. 298 - **Sub. 115:**

Sup. commerciale(*): mq. 135,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 148.500,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 103.950,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*



COMUNE DI LEGNANO: via Rossini, 2:

LOTTO 10) – Appartamento e cantina ai piani 8° - 9°e primo interrato (A/3)

Foglio 31 – Mapp. 298 - **Sub. 117:**

Sup. commerciale(*): mq. 148,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 162.800,00.= (Euro 1.100/mq.)

Valore affittato: Euro 113.960,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 11) – Posto auto in autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 175:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 12) – Posto auto in autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 176:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 13) – Posto auto in autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 177:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta



LOTTO 14) – Posto auto in autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 186:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 15) – Autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 206:**

Sup. commerciale(*): mq. 21,50.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 20.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 14.000,00.=

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 16) – Posto auto in autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 195:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 17) – Posto auto in autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 226:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*



COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 18) – Posto auto in autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 189:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 19) – Autorimessa al piano 2° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 207:**

Sup. commerciale(*): mq. 21,50.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 20.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 14.000,00.=

COMUNE DI LEGNANO: via Gaeta

LOTTO 20) – Posto auto in autorimessa al piano 1° interrato (C/6)

Foglio 31 – Mapp. 299 - **Sub. 114:**

Sup. commerciale(*): mq. 16,00.= arrotondati.

Valore piena proprietà: Euro 10.000,00.= (a corpo)

Valore affittato: Euro 7.000,00.=

()N.B. La superficie commerciale è già comprensiva della quota pari al 4% degli spazi di uso comune.*

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

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

La presente relazione si compone di n. 32 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 562 frontespizi, per complessive n. 594 facciate oltre agli allegati **p) e q)**.

La sottoscritta dichiara di provvedere a depositare il presente elaborato peritale



tramite il portale del Processo Civile Telematico (PCT) oltre all'originale direttamente nel fascicolo di causa, senza la previa protocollazione.

La sottoscritta rimane infine a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

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, 15 dicembre 2014

L'Esperto nominato

Dott. Arch. Vincenza Nardone

Allegati:

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;**
 - a)1 **stampa del certificato notarile reperito sul P.C.T;**
 - a)2 **stampa dei certificati ipotecari;**
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze;**
- c) **Fotografie interne ed esterne dei beni (per complessivi n. 178 fotogrammi);**
- d) **Inquadramento territoriale fotografico;**
- e) **Estratto mappa catastale;**
- f) **Elaborato planimetrico catastale,**
- g) **Planimetrie catastali dei beni;**
- h) **Visure storiche catastali dei beni;**
- i) **Titolo di provenienza dei beni;**
- L) **Contratti d'affitto reperiti presso l'Agenzia delle Entrate;**
- m) **m)0 – PEC di richiesta riferimento da parte del Comune di Legnano;**



- m)1 - Convenzione del Piano di Recupero;*
- m)2 - integrazione e modifica della suddetta Convenzione;*
- m)3 - Pratiche edilizie;*
- n) Conteggio spese arretrate condominiali;*
- o) Prezzi riportati dalle banche dati O.M.I Agenzia del Territorio e TeMA S.c.p.a
(ex OSMI - Banca dati della Camera di Commercio di Milano);*
- p) Attestazione invii perizia;*
- q) Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.*

* * * * *

