DEPOSITATO TELEMATICAMENTE
IN DATA 24/4/2013

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE**

**********

**Procedura esecutiva**

**R.G.E. n.3251/2011**

**G.E. Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI (EX Dott.ssa TERNI)**

**Promossa da**

**BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. (Creditore procedente)**

**Contro**

**[redacted] (Debitore esecutato)**

**Creditori intervenuti**

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A.**

**BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**

**********

**MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.**

**incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Susanna Terni, nominava in data 04.10.2012 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Arch. Barbara Pighi, con studio in Milano - via Grossich n.8/c, iscritta all'albo dei consulenti tecnici al n° 11011.

In data 04.10.2012 la sottoscritta Arch. Barbara Pighi riceveva dalla Cancelleria del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile, tramite invio telematico, comunicazione dell'avvenuta nomina (allegato a).

La sottoscritta compariva il 11.12.2012 davanti al giudice Dott.ssa Susanna Terni del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile e dichiarava di accettare l'incarico, prestando giuramento di rito (allegato b).

Il giudice sottoponeva all'esperto il seguente quesito:

**********

**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/i al/i debitore/i.

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

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
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 e all'articolo 46 del D.L.vo n.378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari 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. L.vo n.192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/09, 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 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia 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.

**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 procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**Alleghi** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.
**Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.
**Si autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed 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** 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."
Si assegna termine per il deposito della relazione 45 giorni prima dell'udienza del 6 maggio 2013.

**********

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi espone la seguente:

**RELAZIONE TECNICA**

***Premesso che:***

In data 11 dicembre 2012, la sottoscritta Arch. Barbara Pighi inviava comunicazione al creditore procedente e al debitore esecutato dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando il debitore esecutato ad acconsentire al sopralluogo dell'immobile. La comunicazione è stata inviata con raccomandata A/R al debitore esecutato, [redacted] presso il luogo di notificazione del pignoramento, e al creditore procedente, Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., presso lo studio legale Sardo (allegato c).

**PROVVEDA L'ESPERTO:**

***1° quesito:***

*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.*

***risposta al 1° quesito***

In data 12 dicembre 2012 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al debitore esecutato [redacted] ritornava alla sottoscritta (allegato c).

In data 14 dicembre 2012 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al creditore presso lo studio legale Sardo, ritornava alla sottoscritta (allegato c).
In data 8 febbraio 2013 la sottoscritta depositava, in via telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari istanza di impossibilità d'accesso (allegato d), alla quale il Giudice Dott.ssa Mennuni (ex Dott.ssa Terni) rispondeva in data 13 marzo 2013 nominando custode dei beni pignorati la SIVAG S.p.A (allegato e).
Il giorno 18 aprile 2013 alle ore 9.45 veniva fissato il sopralluogo dell'immobile con il Sig. Alessandro Nogara della SIVAG S.p.A.
Al sopralluogo dell'unità immobiliare sita in via Buonarroti n.51 a Gorgonzola erano presenti, l'Ing. Silvia Montinaro, (mia collaboratrice), il Sig. Alessandro Nogara (custode dei beni), il [redacted] (debitore esecutato).

***2° quesito:***

*Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

***risposta al 2° quesito***

***2.1. Identificazione del bene***

Trattasi di appartamento sito al 2 e 3 piano f.t. composto di 7,5 vani.

*INDICAZIONI CATASTALI*

L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

COMUNE DI GORGONZOLA (Codice: E094)

FOGLIO ..... 16
MAPPALE ..... 67
SUBALTERNO ..... 504
ZONA CENSUARIA ..... -
UBICAZIONE ..... via Michelangelo Buonarroti n.51
PIANO ..... 1-2
CONSISTENZA ..... 7,5 vani
CATEGORIA ..... A/2
CLASSE ..... 2

RENDITA CATASTALE ..... Euro 774,69

Il tutto come risulta dall'identificazione del bene (estratto di mappa, visura catastale e planimetria) (allegato f).

***2.2. Coerenze e confini***

A NORD-EST: altra unità immobiliare,

A SUD-EST: terrazzo,

A SUD-OVEST: terrazzo,

A NORD-OVEST: terrazzo.

***2.3. Estremi atto di pignoramento***

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

***2.3.1. Pignoramento immobili,*** trascritto il ***19/09/2011*** ai n.ri ***65872*** reg. part. e ***107803*** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 03910420961 contro [redacted], il [redacted] e gravante sulla seguente unità immobiliare:

*1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.504, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, piano 1-2.*

***2.4. Estremi atto di provenienza***

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2:

***2.4.1. Atto di divisione,*** trascritto il ***15/11/1995*** ai n.ri ***58369*** reg.part. e ***95936*** reg. gen., a favore di [redacted], il [redacted] C.F.: [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] nata a [redacted], il [redacted] C.F.: [redacted] coniugati in comunione dei beni, e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

***PRIMA ASSEGNAZIONE*** [redacted]

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.502, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 1-2, porzione "B";*
- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.503, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 1-2, porzione "C".*

***SECONDA ASSEGNAZIONE*** [redacted]

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67,*

*sub.504, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, piano 1-2, porzione "D".*

***RIMANE IN COMUNIONE TRA IN CONDIVIDENTI IN RAGIONE DI 1/2***

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.501, piano T, porzione "A".*

(allegato g).

***3° quesito:***

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

***risposta al 3° quesito***

***3.1. Individuazione urbanistico - territoriale***

Gorgonzola si colloca nella zona est della provincia milanese a circa 20 Km dal capoluogo. La popolazione, in costante crescita negli ultimi decenni, conta oggi 19.649 abitanti (Dati Istat al 31.12.2010) su un territorio di circa 10,69 Kmq. Il comune presenta suggestivi caratteri storici come la Villa Sola Busca o il Naviglio Martesana, realizzato per volontà del Duca Francesco Sforza intorno alla metà del 1400, e naturali come i quasi 4.000.000 di mq di campagna tutelati dal Parco agricolo Sud Milano. Gorgonzola, è sin dagli inizi del secolo scorso, famosa in Italia e all'estero per la produzione casearia, in particolare del formaggio che dal paese stesso prende il nome. Il paese può vantare un livello qualitativo di vita elevato grazie soprattutto all'equilibrio raggiunto tra conservazione dei caratteri storici e naturali, sviluppo economico e assetti urbani.

INFRASTRUTTURE:

- Accessi stradali: è collegato al capoluogo lombardo da due grandi arterie: la S.S. 11 Padana Superiore, e la S.P. 13.
- Mezzi pubblici: metropolitana ATM di Milano linea M2 (verde) con le fermate di Villa Pompea, Gorgonzola e Cascina Antonietta.
- Accessi ferroviari: la stazione ferroviaria più vicina è quella di Melzo, sulla linea che porta a Bergamo, Brescia e Venezia.
- Accesso aeroportuale: aeroporto di Linate a circa 17 km;
- Accessi al sistema autostradale: le autostrade più vicine sono la Tangenziale Est di Milano e l'A4 Milano-Venezia a cui non ha accesso diretto.

***3.2. Descrizione del bene - esterno***

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un unico corpo di fabbrica arretrato nel giardino comune, a 3 piani f.t., realizzato agli inizi degli anni 80. Il corpo di fabbrica ospita i civici 49 e 51 di via Buonarroti. L'edificio a destinazione abitativa ha strutture portanti

verticali in c.a. e orizzontali in c.a. e laterizio; la copertura è in c.a. e laterizio con tegole in cemento Wierer.
L'ingresso pedonale al civico 51 di via Buonarroti avviene a mezzo di un cancello a elementi verticali in ferro marroni, mentre l'accesso carraio è posto nell'angolo tra il civico 51 e il civico 55; dall'accesso pedonale, attraverso un vialetto in pietra a spacco, si accede al piazzale di parcheggio, pavimentato in pietra a spacco, a cui si arriva anche tramite cancello carraio. La restante parte della proprietà presenta area a verde con piantumazioni di medio fusto.
Il civico 51 è delimitato da una recinzione metallica a elementi verticali marroni, poggiante su un muretto in cemento h. 30 cm.
L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento presenta su tutti i prospetti una finitura in intonaco giallo senape. Le finestre e le porte finestre presentano cornici e davanzali in granito rosa Baveno. I serramenti sono in legno color noce scuro e dotati di tapparelle in PVC marroni scure.
Al piano terra si accede agli ingressi delle 3 unità immobiliari tramite un porticato pavimentato in piastrelle di grès porcellanato marroni. I portoncini d'accesso sono in ferro battuto lavorato di color marrone.
Dal terzo cancelletto si accede all'unità immobiliare oggetto del pignoramento a mezzo di una scala a due rampe con gradini rivestiti in granito rosa Baveno completati da uno zoccolo di ugual materiale e pareti in intonaco bianco e giallo senape.
L'intero edificio si presenta in ottimo stato di conservazione.
Il tutto come documentato nelle foto (allegato h).

***3.3. Descrizione del bene - interno***

L'appartamento si sviluppa su due piani (2°f.t. e 3°f.t.) ed ha un triplo fronte d'affaccio sul cortile interno; è composto al piano primo da soggiorno, cucina, bagno, camera, terrazzo e al piano secondo da 3 camere e bagno.
L'intero piano primo, ad eccezione della cucina e del bagno, ha pavimentazione in piastrelle di ceramica bianche venate grigie e rosa di dimensioni 50x50 cm. con zoccolino h. 15 cm di ugual materiale; i muri sono intonacati e verniciati a varie tinte. La cucina presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica rosa nuvolate di dimensioni 43x43 cm.; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica bianche decorate di dimensioni 20x25 cm. fino ad h. 225 cm. I soffitti sono di colore bianco.
Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica bianca con disegni marroni di dimensioni 25x33 e rivestimento fino ad h. 241 cm. in piastrelle di ceramica bianche di dimensioni 25x33 cm. con

interposto decoro marrone; la restante parte delle pareti è intonacata e verniciata color bianco. Gli apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia idromassaggio) sono in ceramica dotati di miscelatori.
Le finestre e le porte finestre sono in legno color noce scuro con vetri doppi dotate di tapparelle in PVC marroni scure e di grate anti intrusione.
Le porte interne sono in legno color noce scuro con vetri centrali, mentre la porta d'ingresso è in legno color noce scuro dotata di grata antintrusione.
Il terrazzo presenta una pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato grigio chiaro di dimensioni 30x30 cm con parapetto in cemento intonacato color giallo senape.
Attraverso una scala a due rampe, posta sul lato sinistro del soggiorno si accede al piano secondo; i gradini sono rivestiti in granito tipo bianco Montorfano con zoccolo di ugual materiale e le pareti sono smaltate bianche.
L'intero piano secondo, ad eccezione del bagno, ha pavimentazione in piastrelle di ceramica avorio di dimensioni 50x50 cm. con zoccolino h. 10 cm in legno di diversi colori; i muri sono intonacati e verniciati a vari colori.
Il bagno ha pavimento e rivestimento a tutta altezza in piastrelle di ceramica bianche di dimensioni 20x25. Gli apparecchi sanitari (lavabi, vaso, bidet e vasca) sono in ceramica, mentre la doccia come i gradini d'accesso alla vasca sono in granito nero Africa; tutti i sanitari sono dotati di miscelatori.
Tutti i locali sono dotati di finestre velux in legno color noce scuro con doppi vetri.
Le porte interne sono in legno tamburato bianco.
**Altezza interna:** netta dei locali al piano primo h. m.2,80, al piano secondo h min. m.1, 40 e h. max. m. 2,75.
**Infissi interni ed esterni:** in ottimo stato di manutenzione.
**Riscaldamento e acqua sanitaria:** è di tipo centralizzato con radiatori in ghisa, di cui è stata fornita certificazione (allegato i).
**Impianto gas:** ad uso domestico presente.
**Impianto elettrico**: non è stata fornita alcuna certificazione in merito.
**Impianto di condizionamento:** di tipo a split con unità esterne.
Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione.
Il tutto come documentato nelle foto (allegato j).

**4° quesito:**

*A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

**risposta al 4° quesito**

***Stato di possesso***

L'immobile oggetto del pignoramento risulta occupato [redacted] debitore esecutato e dalla sua famiglia.

**5° quesito:**

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

*5.1. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

*5.2. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*

*5.3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*

*5.4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

**risposta al 5° quesito**

***Formalità***

Per quanto riguarda i punti 5.1 e 5.2 è stato verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 e presso il Comune di Gorgonzola che non esistono formalità di natura giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, diritti di prelazione che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per quanto al punto 5.3 è stato richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gorgonzola, il certificato contestuale del debitore e l'estratto per riassunto di atto di matrimonio da cui si evince che è coniugato in regime di separazione dei beni (allegato k).

Per quanto al punto 5.4 gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario (anni 2012 - 2013 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), si fa presente che è uno stabile privo di amministratore in quanto le

unità abitative presenti al civico 51 sono tre e quindi non vincolate alla nomina di un amministratore, come prescritto dall'art. 1129 del C.C.

***6° quesito:***

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

***risposta al 6° quesito***

***6. Formalità***

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

***6.1.*** ***Ipoteca giudiziale,*** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il ***14/01/2009*** ai n.ri ***624*** reg. part. e ***3216*** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A., con sede in Sondrio, C.F.: 00053810149 contro [redacted] a [redacted], il [redacted] e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

***2/12*** *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Leonardo da Vinci n.35/36, identificato al N.C.E.U. foglio 14, mapp.216, sub.702, cat. A/7, consistenza 7 vani, piano 1-2-S1;*

***97/1000*** *di* ***intera proprietà*** *di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.402, cat. T, consistenza 7 are 50 centiare;*

***97/1000*** *di* ***intera proprietà*** *di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.403, cat. T, consistenza 2 are 70 centiare;*

***97/1000*** *di* ***intera proprietà*** *di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.404, cat. T, consistenza 5 are 30 centiare;*

***1/1*** *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.504, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, piano 1-2.*

***6.2.*** ***Ipoteca giudiziale,*** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il ***27/04/2009*** ai n.ri ***9411*** reg. part. e ***50464*** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A., con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto presso Avv. D. Sardo a Milano in viale Lazio n.10, C.F.: 03910420961 contro

[redacted], il [redacted] e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

*1/2 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Michelangelo Buonarroti n.51/A, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.701, cat. C/7, consistenza 337 mq, piano T;*

*97/1000 di **intera proprietà** di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.402, cat. T, consistenza 7 are 50 centiare;*

*97/1000 di **intera proprietà** di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.403, cat. T, consistenza 2 are 70 centiare;*

*97/1000 di **intera proprietà** di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.404, cat. T, consistenza 5 are 30 centiare;*

*1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.504, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, piano 1-2;*

*2/12 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Leonardo da Vinci n.35/36, identificato al N.C.E.U. foglio 14, mapp.216, sub.702, cat. A/7, consistenza 7 vani, piano 1-2-S.*

***6.3.*** ***Ipoteca giudiziale,*** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il ***29/09/2009*** ai n.ri ***25182*** reg. part. e ***128085*** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A., con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto presso Avv. D. Sardo a Milano in viale Lazio n.10, C.F.: 03910420961 contro [redacted], il [redacted], il [redacted] a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

***Unità negoziale 1:***

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Michelangelo Buonarroti n.51/A, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.701, cat. C/7, consistenza 337 mq, piano T.*

***Unità negoziale 2:***

- *terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.402, cat. T, consistenza 7 are 50 centiare;*

- *terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.403, cat. T, consistenza 2 are 70 centiare;*
- *terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.404, cat. T, consistenza 5 are 30 centiare.*

***Unità negoziale 3:***

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.504, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, piano 1-2.*

***Unità negoziale 4:***

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Leonardo da Vinci n.35/36, identificato al N.C.E.U. foglio 14, mapp.216, sub.702, cat. A/7, consistenza 7 vani, piano 1-2-S.*

***Unità negoziale 5:***

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.503, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 1-2.*

***Unità negoziale 6:***

- *immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.502, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, piano 1-2.*

Le diverse unità negoziali sono di proprietà [redacted] nelle seguenti quote proporzionali:

- [redacted]
  - 1/2 dell'unità negoziale 1
  - 97/1000 dell'unità negoziale 2
  - 1/1 dell'unità negoziale 3
  - 2/12 dell'unità negoziale 4
- [redacted]
  - 1/4 dell'unità negoziale 1
  - 97/1000 dell'unità negoziale 2
  - 2/12 dell'unità negoziale 4
  - 1/1 dell'unità negoziale 5
- [redacted]
  - 1/4 dell'unità negoziale 1
  - 97/1000 dell'unità negoziale 2
  - 2/12 dell'unità negoziale 4
  - 1/1 dell'unità negoziale 6.

6.4. ***Ipoteca giudiziale,*** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il ***01/07/2011*** ai n.ri ***16964*** reg. part. e ***74861*** reg. gen., a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede in Sassari,

domicilio ipotecario eletto presso Avv. Angelo Achenza a Milano in via Podgora n.15, C.F.: 01577330903 contro [redacted] nato a [redacted], il [redacted], [redacted] e gravante sulle seguenti unità immobiliari:

*1/2 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Michelangelo Buonarroti n.51/A, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.701, cat. C/7, consistenza 337 mq, piano T;*

*97/1000 di **intera proprietà** di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.402, cat. T, consistenza 7 are 50 centiare;*

*97/1000 di **intera proprietà** di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.403, cat. T, consistenza 2 are 70 centiare;*

*97/1000 di **intera proprietà** di terreno sito in Comune di Gorgonzola, identificato al N.C.T. foglio 16, mapp.404, cat. T, consistenza 5 are 30 centiare;*

*1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.504, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, piano 1-2;*

*2/12 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via Leonardo da Vinci n.35/36, identificato al N.C.E.U. foglio 14, mapp.216, sub.702, cat. A/7, consistenza 7 vani, piano 1-2-S.*

***6.5.*** ***Pignoramento immobili,*** trascritto il ***19/09/2011*** ai n.ri ***65872*** reg. part. e ***107803*** reg. gen., a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 03910420961 contro [redacted], il [redacted], C.F.: [redacted] e gravante sulla seguente unità immobiliare:

*1/1 di **intera proprietà** di immobile sito in Comune di Gorgonzola, via M. Buonarroti n.51, identificato al N.C.E.U. foglio 16, mapp.67, sub.504, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, piano 1-2.*

***6.6.*** Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 20.09.2011 ad oggi in quanto l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino al 19.09.2011. Dalla nuova ispezione non risultano formalità a favore o contro il soggetto pignorato relativamente all'immobile oggetto della perizia (allegato 1).

*6.7.* Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario (arretrati fino al 31.12.2011), si ribadisce quanto esposto al punto 5.4.

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 3.265,00 circa;
- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 750,00 (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di **€ 4.015,00.**

***7° quesito:***

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

***risposta al 7° quesito***

***7.1. Regolarità edilizia***

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

- domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori edili del 3 aprile 1981 (allegato m);
- concessione edilizia del 19 gennaio 1982 (allegato n);
- domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori del 12 giugno 1984 (allegato o);
- concessione edilizia del 27 luglio 1984 (allegato p);
- domanda di permesso di abitabilità del 11 gennaio 1985 (allegato q);
- autorizzazione di abitabilità del 22 maggio 1985 (allegato r);
- progetto per condono edilizio del 11 gennaio 1996 (allegato s);
- rilascio concessione in sanatoria del 21 ottobre 1996 (allegato t);
- rilascio autorizzazione di abitabilità del 21 ottobre 1996 (allegato u).

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione attuale dei locali è conforme a quanto licenziato il 21 ottobre 1996 (allegato v).

***7.2. Regolarità urbanistica***

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Gorgonzola, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che secondo il Piano delle Regole del P.G.T. vigente, l'immobile è situato in zona "D1 - Tessuto urbano per attività industriali/artigianali" (allegato w).

***7.3. Regolarità catastale***

Dal sopralluogo effettuato risulta che la distribuzione interna attuale dell'immobile è conforme alla scheda catastale depositata presso l'N.C.E.U. (allegato f).

***8° quesito:***

*A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

*8.1. della certificazione energetica di cui al D. L.vo n.192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;*

*8.2. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

***risposta al 8° quesito***

***8.1. Certificazione energetica***

Relativamente all'immobile pignorato [redacted] ha dichiarato che non esiste certificazione energetica, pertanto la sottoscritta ha provveduto, come tecnico abilitato, a redigerla (allegato x). Dalla certificazione energetica risulta che l'immobile è in classe D.

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

La porzione di edificio condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico comune di cui non è stata fornita certificazione.

***9° quesito:***

*Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.*

*Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

***risposta al 9° quesito***

***9.1. Premessa***

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3. La superficie dei terrazzi posti a livello della zona giorno e al servizio della stessa, viene calcolata nella misura del 25% quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita e del 20% in tutti gli atri casi; la superficie dei terrazzi posta a livello delle altre zone dell'appartamento e al servizio delle stesse è aggiunta a quella dell'appartamento nella misura del 15% quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita e del 10% in tutti gli atri casi. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

***9.2. Consistenza del bene***

| Destinazione | mq | % | tot |
|---|---|---|---|
| Piano primo | 100,00 | 100% | 100,00 |
| Piano secondo | 100,00 | 100% | 100,00 |
| Terrazzo | 203,00 | 20% | 40,60 |
| Parti comuni | 403,00 | 5% | 20,15 |
| **TOTALE** | | | **260,75** |

Totale superficie..... ***mq.260,75***

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

***9.3. Valutazione immobili in Gorgonzola***

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ufficio Studi F.I.M.A.A. Milano 2° semestre 2012 (per le unità immobiliari recenti entro i 40 anni, ristrutturate, epoca e di pregio 1.900/2.150 euro/mq) e dei valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano 2° semestre 2012 (per le unità abitative 1.650/2.150 euro/mq), la sottoscritta,

*stima che:*

il più probabile valore di mercato per l'**unità immobiliare** al metro quadro, sia di Euro 2.100,00

**PERTANTO:**

| | | |
|---|---|---|
| a | **Valore totale dell'unità immobiliare sub.504**<br>superficie commerciale 260,75 x € 2.100,00 /mq = | € 547.575,00 |
| a.1 | **Valore libero** | **€ 547.575,00** |
| a.2 | **Valore occupato** (-30% di a.1) | **€ 383.302,50** |

**********

La sottoscritta arch. Barbara Pighi dichiara di aver provveduto a depositare presso la Cancelleria la presente relazione a mezzo di invio telematico, oltre una copia semplice non protocollata.
Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Con osservanza.

Milano, 23 aprile 2013

Il C.T.U.
Arch. Barbara Pighi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
PIGHI BARBARA
architetto
11497

Si allegano in calce alla seguente perizia:

a) nomina C.T.U.;
b) giuramento C.T.U.;
c) comunicazione dell'incarico ricevuto e data e luogo di inizio delle operazioni peritali. Copia degli avvisi di invio e ricevimento delle raccomandate;
d) istanza di impossibilità d'accesso all'immobile;
e) nomina custode dei beni;
f) identificazione catastale del bene;
g) copia dell'atto di provenienza;
h) fotografie esterno;
i) certificato caldaia;
j) fotografie interno;
k) certificato contestuale ed estratto di matrimonio;
l) ispezione ipotecaria;

m) domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori edili del 3 aprile 1981;
n) concessione edilizia del 19 gennaio 1982;
o) domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori del 12 giugno 1984;
p) concessione edilizia del 27 luglio 1984;
q) domanda di permesso di abitabilità del 11 gennaio 1985;
r) autorizzazione di abitabilità del 22 maggio 1985;
s) progetto per condono edilizio del 11 gennaio 1996;
t) rilascio concessione in sanatoria del 21 ottobre 1996;
u) rilascio autorizzazione di abitabilità del 21 ottobre 1996;
v) rilievo immobile;
w) stralcio e legenda P.G.T. vigente;
x) certificazione energetica;
y) elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
z) attestazione di avvenuto invio copia perizia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato.

Trattasi di appartamento sito al 2 e 3 piano f.t. composto di 7,5 vani.

*INDICAZIONI CATASTALI*

L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

*Unità immobiliare al sub.504 (appartamento)*

COMUNE DI GORGONZOLA (Codice: E094)

FOGLIO..... 16

MAPPALE..... 67

SUBALTERNO..... 504

ZONA CENSUARIA..... -

UBICAZIONE..... via Michelangelo Buonarroti n.51

PIANO..... 1-2

CONSISTENZA..... 7,5 vani

CATEGORIA..... A/2

CLASSE..... 2

RENDITA CATASTALE..... Euro 774,69

Il tutto come risulta dall'identificazione del bene (estratto di mappa, visura catastale e planimetria).

*Confini unità immobiliare al sub.504 (appartamento)*

A NORD-EST: cortile comune,

A NORD-EST: altra unità immobiliare,

A SUD-EST: terrazzo,

A SUD-OVEST: terrazzo,

A NORD-OVEST: terrazzo.

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2013

Data: 07/01/2013 - Ora: 10.16.07 Fine
Visura n.: MI00004220 Pag: 1

| | |
|---|---|
| Dati della richiesta | Comune di GORGONZOLA ( Codice: E094) |
| | Provincia di MILANO |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 16 Particella: 67 Sub.: 504 |

**Unità immobiliare**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | |
| 1 | | 16 | 67 | 504 | | | A/2 | 2 | 7,5 vani | Euro 774,69 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2002 n. 45298 .1/2002 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 710073) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA |

Indirizzo VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 51 piano: 1-2;

**INTESTATO**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' per 1000/1000 |

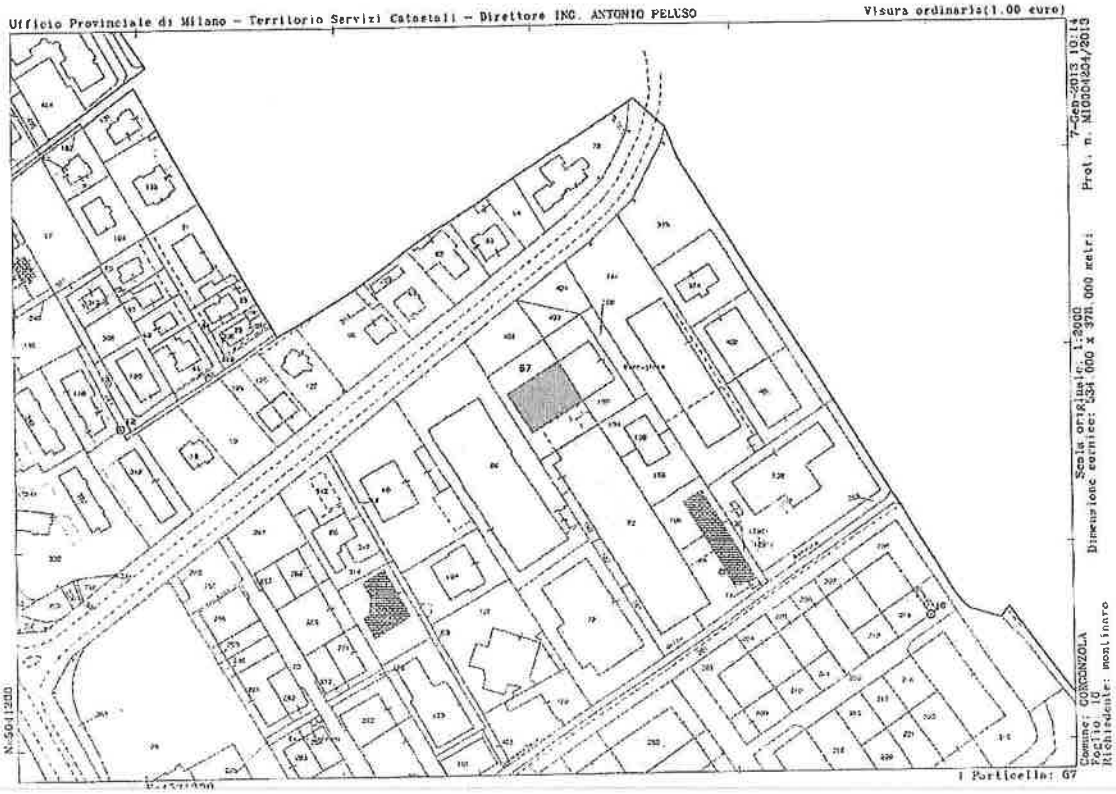
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 30/10/1995 Volume n. 328555 .1/1995 in atti dal 11/12/2001 (protocollo n. 1195533) Repertorio n.: 22997 Rogante: MATTARELLA Sede: TREZZO SULL'ADDA Registrazione: PU Sede: MILANO n: 20102 del 15/11/1995 DIVISIONE

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 1852 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: TRIBUNALE DI MILANO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO PELUSO Visura ordinaria(1.00 euro)



Data presentazione: 01/06/1995 - Data: 07/01/2013 - n. MI0004219 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO

MODULARIO

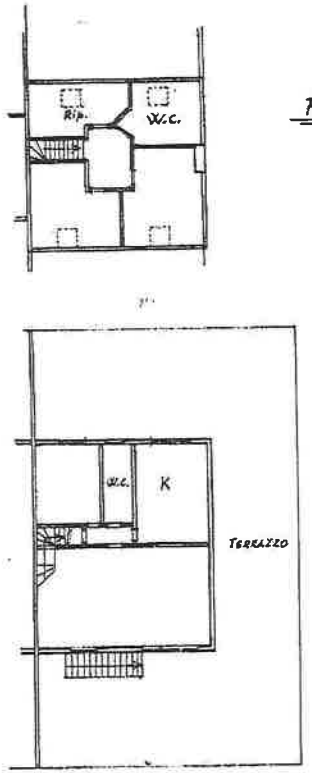
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorgonzola via Buonarroti c.v. 51




PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Hm = 2.05

PIANO PRIMO

H = 2.80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima Planimetria in atti
(identificativi catastali)

Compilata dal GEOM. RUGGERI GIUSEPPE
(Ente, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di MILANO

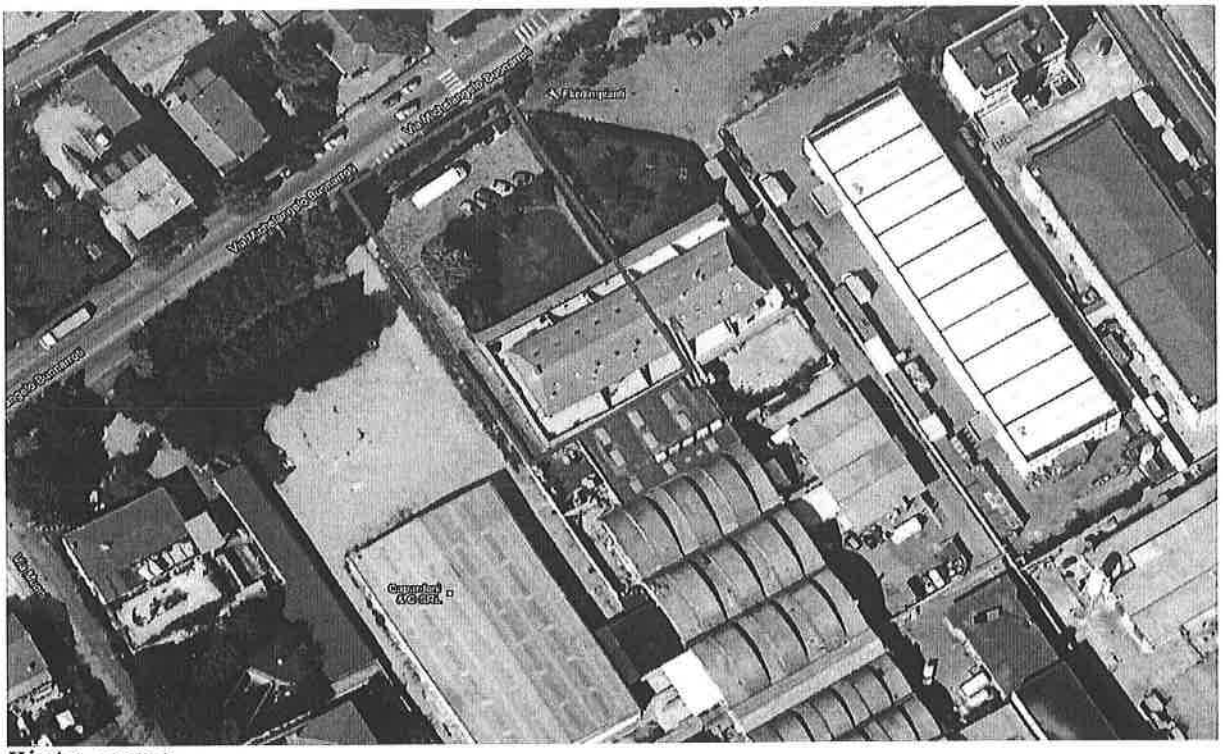
data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/06/1995 - Data: 07/01/2013 - n. MI0004219 - Richiedente TRIBUNALE DI MILANO
Tutt'schede: 6 F - Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2013 - Comune di GORGONZOLA(E094) - < Foglio: 16 Particella: 67 - Subalterno 304 >

h) Fotografie esterno



*Vista aerea*

***Foto 1.*** Accesso pedonale su via Buonarroti

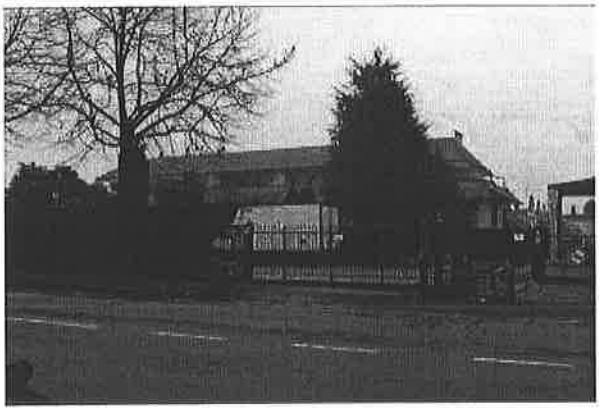


***Foto 2.*** Accesso carraio su via Buonarroti

***Foto 3.*** Prospetto nord-ovest

***Foto 4.*** Prospetto sud-est

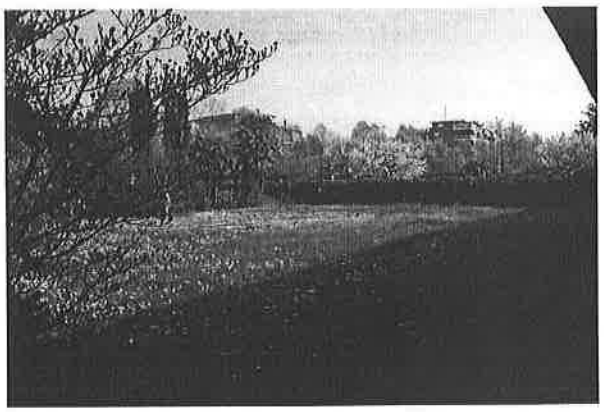


*Foto 5.* Giardino comune

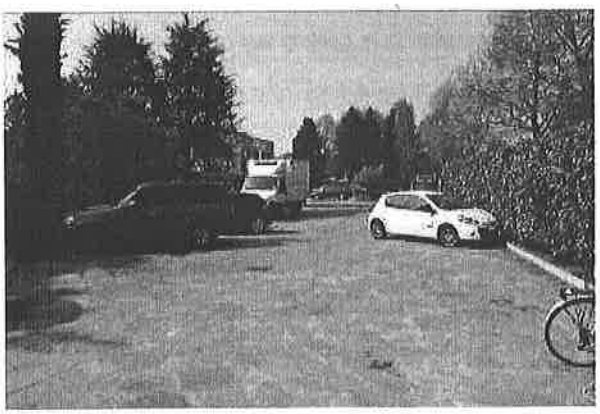


*Foto 6.* Posti auto

*Foto 7.* Portico d'accesso alle unità immobiliari

*Foto 8.* Portoncino d'accesso al'unità immobiliare

*Foto 9.* Scala d'accesso

j) Fotografie interno

*Foto 1.* Porta d'accesso all'appartamento

*Foto 2.* Piano primo - Soggiorno

*Foto 3.* Piano primo - Soggiorno

*Foto 4.* Piano primo - Cucina

*Foto 5.* Primo piano - Cucina

*Foto 6.* Piano primo - Camera 1

*Foto 7.* Piano primo - Camera 1

*Foto 8.* Piano primo - Bagno 1

*Foto 9.* Piano primo - Bagno 1

*Foto 10.* Piano primo - Disimpegno

*Foto 11.* Piano primo - Disimpegno

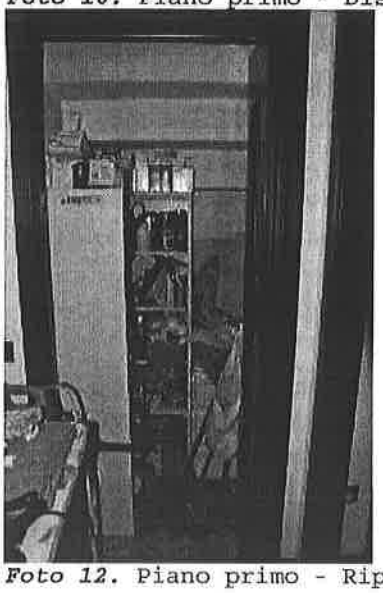


*Foto 12.* Piano primo - Ripostiglio

*Foto 13.* Piano primo - Terrazzo

*Foto 14.* Piano primo - Terrazzo

*Foto 15.* Piano primo - Terrazzo

*Foto 16.* Scala d'accesso al piano secondo

*Foto 17.* Piano secondo - Camera 2

*Foto 18.* Piano secondo - Camera 2

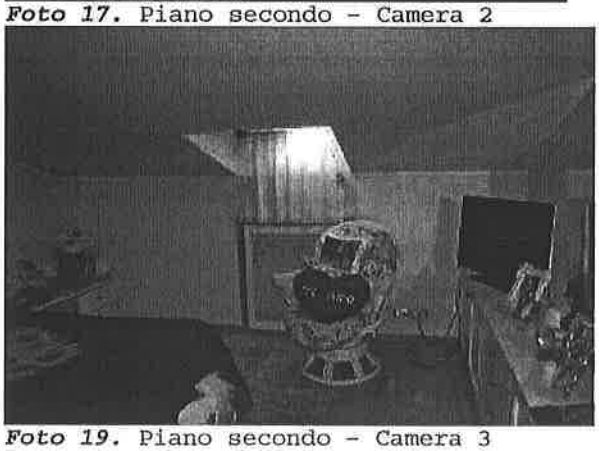


*Foto 19.* Piano secondo - Camera 3

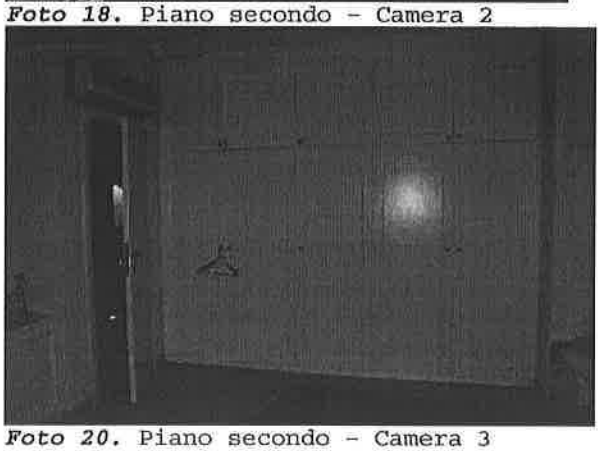


*Foto 20.* Piano secondo - Camera 3

***Foto 21.*** Piano secondo - Camera 4

***Foto 22.*** Piano secondo - Camera 4

***Foto 23.*** Piano secondo - Bagno 2

***Foto 24.*** Piano secondo - Bagno 2