

Dott. Vincenza Nardone
Architetto

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

Albo Architetti Prov. Mi: n. 6814
Albo C.T. del Giudice Trib. Mi: n. 8763
Albo Periti Penali Trib. Mi: n. 790

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

R.G.E. 270/2012

Causa promossa
da:

**VENETO BANCA
SOCIETA'
COOPERATIVA PER
AZIONI**

Contro:

+

G.E.:
Dott.ssa
SIMONETTA SCIRPO

* * * * *

BENI PIGNORATI:

Comune di
CASTANO PRIMO:

- **LOTTO n. 1:**
appartamento al 1°
piano + cantina

Comune di
TURBIGO:

- **LOTTO n. 2:**
appartamento al 2°
piano + cantina

- **LOTTO n. 3:**
autorimessa

INTERA ROPRIETA'



TURBIGO, via Libertà,44↓

↑CASTANO, via per Turbigo, 24



**RELAZIONE TECNICA
DELL'ESPERTO**

DEPOSITO TELEMATICO P.C.T.
in data 6 settembre 2013

QUADRO RIASSUNTIVO - R.G.E. 270/2102

CREDITORE PROCEDENTI: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con l' avv. Marco Verdi del Foro di Milano;

DEBITORE/I ESECUTATO/I: Sig.re (entrambe non costituite);

INTERVENUTI: BANCO POP. S.C. con l'avv. Adriana B. C. Andreotti del Foro di Milano.

COMPROPRIETARI: nessuno.

BENI STIMATI:

COMUNE DI CASTANO PRIMO - via per Turbigo, 24:

LOTTO 1) - APPARTAMENTO al 1° piano: Foglio 17 - Mapp. 574 - Sub. 2:

Superficie commerciale = mq. 148,00.= Prezzo unitario = Euro/Mq. : 750,00.=

- **Valore immobile libero: Euro 111.000,00.=** Valore immobile occupato: Euro 77.700,00.=

COMUNE DI TURBIGO - via Libertà, 44:

LOTTO 2) - APPARTAMENTO al 2° piano: Foglio 12 - Mapp. 452 - Sub. 4:

Superficie commerciale = mq. 106,00.= Prezzo unitario = Euro/Mq. : 950,00.=

- **Valore immobile libero: Euro 100.700,00.=** Valore immobile occupato: Euro 70.490,00.=

LOTTO 3) - AUTORIMESSA: Foglio 12 - Mapp. 456 - Sub. 2 - cat. C/6 : **a corpo**

- **Valore immobile libero: Euro 12.000,00.=** Valore immobile occupato: Euro 8.400,00.= ;

CREDITORI ISCRITTI: 1)BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.;

2)VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

STATO OCCUPATIVO: **LIBERO** - beni utilizzati dagli attuali comproprietari e/o familiari senza **CONTRATTI D'AFFITTO** registrati reperiti - pag. 18 e 19.

DIRITTO DI FAMIGLIA: le n. 2 comproprietarie sono entrambe in stato vedovile - pag. 20;

REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA-pagg. 21, 22 e 23: **da regolarizzare solo il LOTTO n. 2;**

REGOLARITA' CATASTO FABBRICATI - pag. 23: **lievi difformità solo per il LOTTO n. 2;**

REGOLARITA' CATASTO TERRENI - pag. 23: difformità solo per i **LOTTI n. 2 e n. 3;**

CERTIFICAZIONI IMPIANTI: non reperite - pag. 23-24;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - A.C.E.: si è **provveduto ad acquisirla** - pag. 23, 24;

SPESE CONDOMINIALI: **Euro 5.338,65** di spese arretrate - pag. 19-20;

EVENTUALI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA: nessuno - ved. anche **Osserv. conclusive** a pag. 27.

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Con ordinanza del 12 Febbraio 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 VENETO BANCA Soc. Coop. per Azioni contro le sigg.re

In data 17 Aprile 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 22 Ottobre 2013 alle ore 9:30 l'Ill. ma G.E. Dott.ssa Simonetta SCIRPO concesse alla sottoscritta il termine del giorno 7 Settembre 2013 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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire 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 procedenti, 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

ed **OSSERVAZIONI**

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

Al fascicolo è allegato il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto in data 29 febbraio 2012 dal dottor Alfonso Ajello notaio in Milano, facente stato dal giorno 22 febbraio 1992 al giorno 22 febbraio 2012, depositato nel fascicolo di causa in data 19 marzo 2012.

Dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 2 in data 13-5-2013 e 21-8-2013, visure catastali effettuate in data 13-5-2013 e 24-5-2013, acquisizione delle planimetrie catastali effettuate in data 16-5-2013, 24-5-2013, 27-6-2013 e visione del fascicolo presso l'archivio del Catasto Fabbricati in data 5-8-2013, attività effettuata anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da allegati che si producono, la sottoscritta ha potuto ricostruire la seguente cronistoria, relativamente ai beni di Castano Primo.

1) In data 27 gennaio 1966 le signore
acquistano in parti uguali indivise la proprietà del terreno identificati al C.T. di Castano Primo al **Fg. 17 – Mapp. 144 (allegato "i)1"** a pag. 94 e segg) e nello stesso anno avviano la costruzione del fabbricato industriale e terziario con anche un'abitazione, il tutto denunciato al Catasto Fabbricati in data 1-10-1976 n. 44856/76 con gli identificativi catastali **Sub. 1** (il capannone e gli uffici) e **Sub. 2** (l'abitazione al primo piano) stessi foglio e mappale

di cui sopra;

2) Con denuncia n. 70212 In data 7-11-1988, dopo aver previamente frazionato il Mapp. 144 in due porzioni (frazionamento C.T. n. 10008812 del 12-9-1988) nuovamente vengono censiti i suddetti beni, ma con i seguenti identificativi: N.C.E.U. **Fg. 17, mapp. 574, Sub. 1** (il capannone e gli uffici) e **Sub. 2** (l'abitazione al primo piano a cui è ora annessa anche una porzione del piano cantinato, originariamente facente parte del capannone) **senza però che siano stati contestualmente soppressi i vecchi Sub. 1 e Sub. 2 del Mappale 144.**

3) In data 8-11-1989 (**allegato "i)2"** a pag. 98 e segg) la sig.ra _____ cede alle sig.re _____ la sua quota di proprietà indivisa (un terzo) dei seguenti beni:

N.C.E.U. Fg. 17, Mapp. 574 – Sub. 1 (capannone e uffici);

N.C.E.U. Fg. 17, Mapp. 574 – Sub. 2 (abitazione e cantina);

N.C.T. Fg. 17, Mapp. 144;

N.C.T. Fg. 17, Mapp. 574.

4) Con denuncia di variazione n. 109890 del 10-5-1991 il Sub. 1 del Fg. 17, Mapp. 574, viene catastalmente soppresso e vengono costituiti i Subb. n. 501 e 502;

5) In data 31-12-2007 i beni identificati al N.C.E.U. al Fg. 17, Mapp. 574, Subb. n. 501 e 502 e N.C.T. Fg. 17, Mapp. 574, vengono alienati a terzi ((**allegato "i)4"** a pag. 134 e segg),

e pertanto si osserva che :

OSSERVAZIONI

1) Poiché dei beni elencati nella nota di trascrizione del pignoramento in oggetto, ubicati nel Comune di Castano Primo:

- quelli identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 17 – Mapp. 144 – Sub. 1 (capannone ed uffici) sono stati sostituiti, in ultima fase, in data 10-5-1991, con i beni individuati ai Subb. n. 501 e 502 ed alienati a terzi in data 31-12-2007 con atto regolarmente trascritto (ved. allegato "i)4" a pag. 134 e segg.) e, da quanto informalmente appreso, interessati da procedura concorsuale – curatrice dott.ssa Daniela Ortelli di Milano;

- quello identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 17 – Mapp. 144 – Sub. 2 (abitazione) è stato sostituito a far tempo dal 7-11-1988 con l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 17 – Mapp. 574 – Sub. 2,

la presente stima, per ciò che concerne gli immobili di Castano Primo elencati nella nota di trascrizione del pignoramento *de quo*, prenderà in esame il solo bene identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 17 – Mapp. 574 – Sub. 2;

2) Ancorché nel certificato notarile allegato al fascicolo non sia elencato anche il pignoramento trascritto a Milano 2 in data 8 novembre 2010 ai nn. 136288/80701, poiché lo stesso risulta sia dalla nota di trascrizione in atti sia dalle ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate dalla scrivente (ved. allegato a) - pag. 6), la sottoscritta ha provveduto ugualmente cautelativamente ad inserirlo nell'elenco di cui all'allegato "a");

3) Per ciò che concerne i n. 2 pignoramenti antecedenti a quello in esame, elencati nel quadro "D" nella nota di trascrizione, visto il provvedimento 15-1-13 dell'III.ma S.V. e quanto allegato in data 21-1-13 a firma dell'assistente giudiziario, la sottoscritta propone alla S.V., cautelativamente, di far effettuare la ricerca di procedimenti esecutivi anche a carico di _____ e non solo a carico di _____, in quanto contro la prima si riferisce la trascrizione 8 novembre 2010 ai nn. 136288/80701 e contro la seconda quella in data 8 novembre 2010 ai nn. 136289/80702, entrambe antecedenti al presente pignoramento, fatto salvo diverso parere dell'III.ma S.V.;

(seguono osservazioni alla pag. successiva)

(seguito OSSERVAZIONI dalla pag. precedente):

4) La sottoscritta evidenzia infine che i beni di cui al **LOTTO n.1**, sono interamente circondati da beni di proprietà di terzi - da quanto informalmente appreso, gravati da procedura fallimentare - e quindi accessibili dallo spazio pubblico antistante solo previo attraversamento di area di proprietà di terzi, **per gli opportuni conseguenti provvedimenti in occasione di assegnazione all'asta del bene.**

* * * * *

Per ciò che concerne i **titoli di provenienza dei beni**, si allegano:

1) **Copia conforme** dell'atto a rogito notaio Isabella Guidi di Milano in data 27 gennaio 1966 - rep. n. 4435 - trascritto a Milano 3 in data 19-2-1966 ai nn. 10195/7295 rilasciata in data 24-5-2013 dalla competente Conservatoria dei RR.II., **titolo in base al quale le debitorie acquistarono 1/3 ciascuna la proprietà del terreno sito in Castano Primo - C.T. Fg. 17 - mapp. 144**, sul quale successivamente furono edificati il capannone, gli uffici nonché l'abitazione di cui al **LOTTO n. 1** della presente perizia - (**allegato "i)1"** a pag. 94 e segg.);

2) copia dell'**atto di compravendita** in data 8-11-1989 a rogito notaio Germano Zinni di Cuggiono, rep. n. 13719, trascritto a Milano 2 in data 30-11-1989 ai nn. 95207/68770, pervenuta via e-mail alla scrivente in data 13-5-2013 dallo studio del notaio Zinni, titolo in base al quale **le esecutate acquistarono la rimanente quota di 1/3 sul compendio immobiliare di Castano Primo**, tra cui il **LOTTO n. 1** della presente perizia, **diventandone comproprietarie ciascuna della quota indivisa di un mezzo** (**allegato "i)2"** a pag. 98 e segg.);

3) **Copia conforme** dell'atto a rogito notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono in data 11 dicembre 1975 - rep. n. 67684 - trascritto a Milano 2 in data 9-1-1976 ai nn. 836/721, rilasciata in data 24-5-2013 dalla competente Conservatoria dei RR.II., titolo in base al quale **la sig.ra ha acquisto**, in estrema sintesi, **la piena proprietà dei beni siti in Turbigo**, appartamento ed autorimessa - **LOTTI n. 2 e n. 3** della presente perizia - (**allegato "i)3"** a pag. 104 e segg.);

4) copia dell'atto di conferimento in società di beni immobili in data 31-12-2007 a rogito notaio Fabio Auteri di Novara, rep. n. 25339/9515, trascritto a Milano 2 in data 6-2-2008 ai nn.16198/8822, (allegato "i)4" a pag. 134 e segg.) pervenuta via e-mail alla scrivente in data 19-6-2013 dallo studio del notaio Auteri insieme con la sua nota di trascrizione (pag. 139 e segg.) e con la costituzione della società acquirente (pag. 142 e segg.) titolo in base al quale **le esegutate hanno ceduto l'intera quota di proprietà del compendio immobiliare di Castano Primo ad eccezione del - LOTTO n. 1** della presente perizia.

* * * * *

AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al quesito: "PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore 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 allegano (ved. allegato "d" - pag. 62 e segg.) la ricevuta PEC inviata al legale del creditore procedente nonché gli avvisi di ricevimento delle **raccomandate** inviate alle debitrice esegutate.

Si allega altresì copia della comunicazione di avvio operazioni peritali inviata ai suddetti.

* * * * *

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

In relazione al quesito n. 2): "Provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti **mortis causa non trascritti;**" si espone di seguito quanto richiesto.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- LOTTO 1:

Comune di CASTANO PRIMO: via per Turbigo, 24

Appartamento al piano primo composto da due locali, soggiorno, cucina e servizio, con balcone e terrazzo **con annesso vano di cantina nel piano seminterrato**, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di CASTANO PRIMO come segue:

Foglio 17 – Mapp. 574 - Sub. 2 – via per Turbigo, 24, Piano: 1-S1, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 4, Consistenza vani 6,5, Rendita Euro 436,41.=;

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: cortile di proprietà di terzi, vano scala in comune con proprietà di terzi, cortile di proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Coerenze da nord in senso orario della cantina: cortile di proprietà di terzi, vano scala in comune con proprietà di terzi, cortile di proprietà di terzi, proprietà di terzi.

* * * * *

-LOTTO 2:

Comune di TURBIGO: via Libertà, 44:

Appartamento al piano secondo composto da quattro locali, cucinino, bagno e n. 2 balconi **con annesso vano di cantina nel piano seminterrato**, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di TURBIGO come segue:

Foglio 12 – Mapp. 452 - Sub. 4 – via Libertà, 44, Piano: 2-S1 – interno 4 , Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 4, Consistenza vani 5,5, Rendita Euro 355,06.=;

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: cortile comune su tre lati, enti comuni, proprietà di terzi.

Coerenze da nord in senso orario della cantina: disimpegno comune, cantina di proprietà di terzi, cortile comune, enti comuni.

* * * * *

- LOTTO 3:

Comune di TURBIGO: via Libertà, 44:

Autorimessa al piano seminterrato contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di **TURBIGO**

come segue:

Foglio 12 – Mapp. 456 - Sub. 2 – via Libertà, 44, Piano: S1, Cat. C/6 (autorimesse), Classe 4,

Consistenza mq. 14, Rendita Euro 39,77.=;

Coerenze da nord in senso orario: autorimessa di proprietà di terzi, cortile comune su due lati, proprietà di terzi.

* * * * *

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare è stato trascritto in data 22 febbraio 2012 ai nn. 18599/12443, a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Montebelluna (TV) – C.F.: 00208740266, contro

_____ - e

contro _____ nata a- in

base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 4-1-2012, rep. n. 23.638, per l'importo di Euro 335.765,00.= oltre a successivi interessi e spese.

N.B.: Il presente pignoramento grava anche su altri immobili alienati a terzi nel 2007, quindi in data antecedente, come più sopra riportato.

* * * * *

QUOTE PIGNORATE

Il suddetto pignoramento è stato trascritto contro le rispettive quote di comproprietà delle debitrice esecutate per cui colpisce l'intera quota del diritto di proprietà dei beni oggetto della presente STIMA - LOTTI dal n. 1 al n. 3, come elencati e catastalmente identificati a pag. 10, 11 e 12 della presente, richiamata nuovamente l'osservazione n. 1 a pag. 8 della presente relazione.

* * * * *

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:

1) I beni di cui al LOTTO n. 1 della presente perizia, siti in **Castano Primo**, sono pervenuti alle debitorici esegutate per le loro rispettive quote di un mezzo di comproprietà indivisa, in base ai n. 2 seguenti titoli:

1.1) atto a rogito notaio Isabella Guidi di Milano in data 27 gennaio 1966 – rep. n. 4435 – trascritto a Milano 3 in data 19-2-1966 ai nn. 10195/7295, **titolo in base al quale le debitorici acquistarono 1/3 ciascuna la proprietà del terreno sito in Castano Primo** – C.T. Fg. 17 – mapp. 144, sul quale successivamente furono edificati il capannone, gli uffici nonché l'abitazione di cui al LOTTO n. 1 della presente perizia - (**allegato "i)1"** a pag. 94 e segg.);

1.2)atto di compravendita in data 8-11-1989 a rogito notaio Germano Zinni di Cuggiono, rep. n. 13719, trascritto a Milano 2 in data 30-11-1989 ai nn. 95207/68770, titolo in base al quale **le esegutate acquistarono la rimanente quota di 1/3 sul compendio immobiliare di Castano Primo**, tra cui il LOTTO n. 1 della presente perizia, **diventandone comproprietarie ciascuna della quota indivisa di un mezzo** (**allegato "i)2"** a pag. 98 e segg.);

2) I beni di cui ai LOTTI n. 2 e n. 3 della presente perizia, siti in **Turbigo**, sono pervenuti alla sig.ra _____ per l'intera proprietà, in base all'atto a rogito notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono in data 11 dicembre 1975 – rep. n. 67684 – trascritto a Milano 2 in data 9-1-1976 ai nn. 836/721(**allegato "i)3"** a pag. 104 e segg.);

* * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI

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

A) LOTTO 1:

Comune di CASTANO PRIMO: via per Turbigo, 24

Appartamento al piano primo composto da due locali, soggiorno, cucina e servizio, con balcone e terrazzo **con annesso vano di cantina nel piano seminterrato.**

INFORMAZIONI GENERALI e CENNI STORICI (da Wikipedia)

Castano Primo (*Càstan* in dialetto milanese) è un comune di 11.074 abitanti della provincia di Milano. sorge all'estremità nord-occidentale della Provincia di Milano. Il territorio è lambito, per un breve tratto dal fiume Ticino. Al confine con Nosate e Lonate Pozzolo, si trovano le vasche di laminazione del torrente Arno, che proprio in territorio di Castano, immette la sua portata in eccesso nel Ticino. Castano è inoltre bagnato da due canali derivati dal Ticino: il Canale Industriale e il Canale Villoresi. Quest'ultimo lambisce il centro del paese. L'abitato di Castano ebbe probabilmente origine da un accampamento (castrum) romano. Negli anni '80 del secolo XIX si realizzarono grandi opere che interessarono anche il territorio castanese: nel 1880 entrò in funzione la linea tranviaria che collegava Castano a Milano, nel 1885 venne ultimato lo scavo del Canale Villoresi e nel 1887 venne attivata la linea ferroviaria Novara-Saronno-Seregno. Tra il 1800 e il 1900 Castano passò da un'economia prevalentemente agricola ad una industriale. Ai primi del Novecento i settori più sviluppati erano quelli della filatura della seta e della tessitura seguiti dalla meccanica. A partire dal secondo dopoguerra Castano andò incontro ad un sempre più accentuato sviluppo tanto urbanistico quanto produttivo, soprattutto dalla fine degli anni '50.

Castano Primo è raggiungibile tramite le **Ferrovie Nord** oppure, dalla linea autostradale Milano-Torino, in quanto è stato realizzato un collegamento stradale tra l'uscita Mesero con l'aeroporto di Malpensa che lambisce la città.

* * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI DI CASTANO PRIMO

I beni in esame sono ubicati sulla S.S. n. 341 che collega Castano con Turbigo, nella zona industriale e periferica della città.

Trattasi di un **complesso industriale** fatto costruire alla fine degli anni '60 del secolo scorso dalle n. 2 debitrici e finalizzato alla produzione di **beni nel settore tessile** in cui erano ubicati, sulla porzione verso la strada, gli uffici al piano rialzato e **l'abitazione al primo piano**, per una delle n. 2 titolari dell'azienda, sig.ra _____ che continua tuttora ad abitarlo.

Le strutture del complesso sono sia di tipo tradizionale sia di tipo prefabbricato.

All'alloggio in esame si arriva dal corpo scala, senza ascensore, che lo collega, al piano rialzato, direttamente con la zona destinata ad uffici ed al piano seminterrato, con la cantina annessa.

L'alloggio è composto da un disimpegno d'ingresso, una cucina abitabile con balcone, un soggiorno, n. 2 camere da letto ed un bagno con un terrazzo posto sul retro, ricavato sulla copertura del capannone attiguo.

I sanitari ed i rivestimenti del bagno sono stati recentemente sostituiti ed inoltre, ai serramenti esterni in legno originari (non dotati di vetro termico) sono stati aggiunti serramenti in alluminio anodizzato, mentre per la rimanente porzione dell'alloggio le finiture sono ancora quelle originarie, di tipo economico come ben visibili dalla documentazione fotografica allegata (allegato c)1 a pag. 33 e seguenti).

Da segnalare il degrado delle piastrelline in clinker rosso della pavimentazione dei balconi che necessiterebbe di un intervento di manutenzione.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono molto buone così come sono molto ben tenuti gli spazi esterni dell'intero complesso immobiliare.

* * * * *

B) LOTTE n. 2 e n. 3:

Comune di TURBIGO: via Libertà, 44:

Appartamento al piano secondo ed autorimessa.

Turbigo (Türbigh in dialetto milanese) è un comune italiano di 7.475 abitanti della provincia di Milano situato lungo il Naviglio Grande. Fa parte dei Comuni consorziati del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Turbigo è raggiungibile tramite le Ferrovie Nord oppure, dalla linea autostradale Milano-Torino, in quanto è stato realizzato un collegamento stradale tra l'uscita Mesero con l'aeroporto di Malpensa che lambisce la città di castano Primo e poi tramite la S.S. per Novara.

Il complesso in esame è stato edificato nella periferia immediatamente a Sud della

centro cittadino nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso.

Trattasi di un fabbricato di tipo tradizionale di n. 4 piani fuori terra, dotato di ascensore di tipo semi-automatico, con il piano interrato adibite a cantinole ed autorimesse ed un ulteriore piccolo corpo staccato in giardino, anch'esso adibito ad autorimesse.

Le finiture sia degli spazi esterni e comuni, sia quelle dell'alloggio in esame sono di tipo economico.

Da segnalare che vi sono vaste porzioni dei parapetti dei balconi rifinite in calcestruzzo armato a vista, degradate, con muffe e ferri affioranti.

Inoltre l'amministratore del condominio ha riferito via e-mail alla scrivente che il **tetto è in Eternit** e che, da preventivi in sue mani, è prevista una spesa pari a circa 78 mila Euro.

L'appartamento in esame, situato al 2° piano fuori terra, è composto da una zona d'ingresso, originariamente separata dagli altri ambienti ed attualmente comunicante con il soggiorno, dal quale si accede ad un ampio balcone. Dal lato opposto si accede ad un ampio tinello, anch'esso dotato di ampio balcone, ora comunicante con il piccolo cucinino.

Dalla zona giorno, tramite un disimpegno, si accede alle n. 2 camere ed al bagno.

I rivestimenti ceramici della zona giorno, del disimpegno, del bagno e del cucinino sono stati sostituiti a quelli originari.

I serramenti, sia esterni (non dotati di vetrocamera) sia interni e la relativa ferramenta sono ancora quelli originari così comun pure i sanitari del bagno.

Il riscaldamento è centralizzato ed i termosifoni sono in ghisa verniciati.

L'altezza dei locali è pari a circa ml. 2,95.

Nel complesso le **condizioni di manutenzione dell'alloggio sono molto buone.**

SI SEGNALE PERO' CHE A CAUSA DELLA VICINANZA CON LA PISTA DELL'AEROPORTO DI MALPENSA, SI PERCEPISCE SENSIBILMENTE IL RUMORE DOVUTO AL RELATIVO TRAFFICO AEREO.

Al piano seminterrato è ubicata una piccola **cantina** pertinenziale ed esternamente, nel giardino condominiale, in un corpo staccato dall'edificio, è ubicata l'**autorimessa** dotata di porta basculante in metallo verniciato ad apertura manuale, alta circa cm. 225 circa.

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" - Titolo III e IV.

Di seguito si riportano le superfici commerciali di ogni singolo LOTTO

pignorato:

LOTTO n. 1

CASTANO PRIMO - Appartamento al primo piano: Foglio 17 - Mapp. 574 - Sub. 2.

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento:	mq.	110,60 al 100% =	mq. 110,60
superficie lorda balconi:	mq.	27,86 al 50% =	mq. 13,93
superficie lorda cantina:	mq.	41,83 al 25% =	mq. 10,46
superficie lorda vano scala 1° p:	mq.	14,57 al 60% =	mq. 8,74
superficie lorda vano scala p. semint.:	mq.	8,58 al 50% =	mq. 4,29

totale **= mq. 148,02**

arrotondati a mq. 148,00.=

LOTTO n. 2

TURBIGO - Appartamento al secondo piano: Foglio 12 - Mapp. 452 - Sub. 4.

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento:	mq.	90,53 al 100% = mq.	90,53
superficie lorda balconi:	mq.	21,52 al 50% = mq.	10,76
superficie lorda cantina:	mq.	7,44 al 25% = mq.	1,86

totale = mq. **103,15**

cui va aggiunta una quota degli enti comuni pari all' 3% **che porta a considerare la superficie commerciale dell'appartamento in questione pari a circa mq. 106,24.= arrotondata a mq. 106,00.=**

LOTTO n. 3

TURBIGO - Autorimessa- Foglio 12 - Mapp. 456 - Sub. 2.

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda autorimessa:	= mq.	14,63
-------------------------------	-------	-------

totale = mq. **14,63**

cui va aggiunta una quota degli spazi comuni pari all' 3% **che porta a considerare la superficie commerciale dell'autorimessa in questione pari a circa mq. 15,07.=.**

* * * * *

STATO DI POSSESSO DEI BENI

In risposta al **quesito n. 4:** "Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati,** ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio" si segnala che l'accesso ai beni è avvenuto regolarmente in data giovedì 20 giugno 2013 (ved. verbale allegato a pag. 184 e segg. - allegato "o)") alla presenza di un cognato del sig. _____, figlio della sig.ra _____ ed occupante l'alloggio di Turbigio, e della sig.ra _____, che occupa l'alloggio di Castano Primo.

* * * * *

L'Agenzia delle Entrate, con e-mail in data 27-8-2013, riferisce che, dalla consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo 2002-2013, per il nominativo _____ non risultano contratti di locazione non finanziaria di fabbricati, in qualità di dante causa (locatore, proprietario) e, per il nominativo _____ non risultano contratti di locazione non finanziaria di fabbricati, in qualità di dante causa (locatore, proprietario).

Le unità immobiliari in oggetto sono quindi da considerarsi libere.

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito n. 5: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di 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 negli allegati atti di provenienza dei beni (ved. allegati "i)1, i)2" e 1)3 a pag. 94 e segg.) nonché del regolamento di condominio (allegato n)2 a pag. 175 e segg.) e dei quali si richiama integralmente il contenuto, si evidenzia che,**

l'amministratore del condominio di via Libertà, 44 di Turbigo ha comunicato via e-mail il conteggio degli **arretrati che ammontano ad Euro 5.338,65.=** (spese consuntivo anno 2011/2012 e spese preventivo anno 2012 / 2013 compreso ultima rata) ed inoltre **ha riferito che:**

- vi è un diritto di passo e uso rete fognaria e uso cancelli entrata a favore di un terzo condominio posto nel terreno a retro che non aveva uscite dirette sulla strada;

- il Condominio dovrà provvedere nei prossimi cinque anni ad effettuare i seguenti interventi straordinari pena problematiche di abitabilità o addirittura penale:

a) sistemazione rete gas e distribuzione calore e sala caldaia per ottenere le autorizzazioni dei VVFF (ex CPI);

b) eliminazione o messa in sicurezza ETERNIT del tetto e pertanto sostituzione del tetto stesso con altre soluzioni ;

c) posa a nuovo della rete elettrica condominiale;

d) posa dei sistemi di rilevazione consumi calore e acqua calda e fredda;

e) rifacimento serramenti parte comune scala,

i costi previsti, come da vari preventivi, sono:

a) rete gas e ex CPI euro 45.000,00;

b) eliminazione eternit e rifacimento tetto euro 78.000,00;

c) posa nuova rete elettrica euro 17.000,00;

d) rilevatori consumi euro 9.500,00;

e) rifacimento serramenti condominiali scala 7.500,00.

* * * * *

DIRITTO DI FAMIGLIA

Per ciò che concerne il **diritto di famiglia**, dai certificati anagrafici allegati alle pagine 167 e segg.- allegati "**m)1**" ed "**m)2**" - si evince che le sig.re

sono entrambe vedove per cui si può escludere che **i beni pignorati possano essere gravati da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale regolarmente trascritti in data anteriore al pignoramento.**

* * * * *

In risposta al **quesito n. 6**: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili

all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari, si espone quanto segue.

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 508 c.p.c. e fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.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 6.397,44 . = circa per tasse ed imposte varie oltre a circa euro 1.800,00. = per il professionista, **per un totale di circa Euro 8.197,44. = oltre I.V.A. e contributi di legge.**

* * * * *

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

In risposta al **quesito n. 7)**: "Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

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

LOTTO n. 1

CASTANO PRIMO - Appartamento al primo piano: Foglio 17 - Mapp. 574 - Sub. 2.

La costruzione della porzione originaria del complesso prevalentemente industriale di cui fa parte l'alloggio pignorato è avvenuta in base a **Nulla Osta** rilasciato dal Comune di Castano Primo in **data 30 giugno 1966 - pratica n. 1007** (**allegato L)1.1** a pag. 147 e segg.) ed ha conseguito l'abitabilità in data 6-9-1967 e pertanto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Rispetto a quanto autorizzato, durante la costruzione si rileva una lieve differente conformazione del terrazzo, irrilevante anche in relazione all'epoca di realizzazione - anteriore al 1° settembre 1967.

Per la recinzione delle aree del complesso, per la realizzazione della rampa carraia del magazzino al piano seminterrato, per la costruzione di un rustico e di un ripostiglio nella zona produttiva nonché per l'ampliamento del cancello carraio sono stati ottenuti ulteriori titoli edilizi abilitativi, non interessanti l'alloggio in esame, che comunque si allegano dalla pag. 151 alla pag. 161 degli allegati (allegati da L)1.3 a L)1.8).

L'alloggio in esame si ritiene pertanto regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

* * * * *

LOTTI n. 2 e n. 3: TURBIGO: via Libertà, 44:

Appartamento al piano secondo ed autorimessa.

La costruzione della palazzina di cui fa parte l'alloggio pignorato è avvenuta in base a **Nulla Osta** rilasciato dal Comune di Turbigo in **data 24 marzo 1975 - pratica n. 19/75** (**allegato L)2.1** a pag. 162 e segg.) ed ha conseguito l'abitabilità in data 28-2-1977 (**allegato L)2.2** a pag. 166).

Rispetto a quanto a suo tempo autorizzato, in epoca più recente, nell'appartamento **LOTTO n. 2** è stata demolita parte del tavolato che delimitava l'ingresso dal soggiorno e parte di quello che delimitava il cucinino dal tinello.

Per la eventuale regolarizzazione di tali difformità, non urbanisticamente rilevanti ed ammissibili dal punto di vista edilizio, occorrerà provvedere all'acquisizione di un titolo edilizio abilitativo a **sanatoria**, ai sensi dell'art. 37 c.1 D.P.R. 380/2001, prevedendo una **sanzione di circa euro 512,00.=** oltre ai diritti e bolli vari.

A tale importo dovrà essere aggiunto l'onorario per il professionista che dovrà istruire detta pratica presso il competente Ufficio Tecnico comunale e che potrà ammontare ad Euro 1.000,00.= circa oltre ai diritti vari, I.V.A. e contributi di legge.

L'autorimessa, **LOTTO n. 3** non presenta difformità e **si ritiene pertanto regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.**

* * * * *

Dal punto di vista del Catasto Fabbricati, per il **LOTTO n. 2** lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo presenta le stesse lievi difformità più sopra descritte, rispetto alle planimetrie catastali reperite dalla sottoscritta, per le quali non si ritiene necessario presentare un aggiornamento catastale, poiché le stesse non influiscono sulla rendita catastale, fatto salvo eventuale diverso parere degli uffici competenti.

I LOTTI n. 1 e n. 3 sono invece regolari.

* * * * *

Dal punto di vista del Catasto Terreni si segnala, solo per i **LOTTI n. 2 e n. 3, che l'Estratto della Mappa (ved. allegato f)2 a pag. 70) è difforme dallo stato dei luoghi** in quanto non è riportata la stradina di accesso alla palazzina, ma ciò si ritiene ininfluenza ai fini della presente procedura e dovrà essere eventualmente regolarizzato dal Condominio.

* * * * *

CERTIFICATI

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

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola 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", si segnala che **non è**

stata reperita alcuna documentazione in merito agli impianti.

In merito alla **certificazione energetica - A.C.E.** - si segnala che **si è proceduto ad acquisire l'Attestato di Certificazione Energetica - A.C.E.** - come da mandato dell'Ill.mo Sig. Giudice - **per i LOTTI n. 1 e n. 2** (il LOTTO n. 3 è un'autorimessa) registrati in data 2-9-2013 - rispettivamente con i seguenti codici identificativi n. 15062 - 000143/13 e n. 15226 - 000085/13, presentati dall'arch. Marco D'Auria, n. di accreditamento 2324, validi fino al 2-9-2023 , allegati separatamente in n. 2 originali nonché in copia alle pagg. 188-191 degli allegati alla presente relazione (allegati **p)1** e **p)2**).

* * * * *

STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

Quanto al **critério 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.

Attualmente i prezzi di mercato relativi agli **appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C** nella **zona periferica di Castano Primo** sono attestati intorno ai 1.650/1.800 €/mq. con riferimento alla **banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI (primo Semestre 2013)**.

Gli appartamenti recenti (entro 40) anni, ristrutturati, epoca e di pregio sono attestati intorno ai 800/1.300 €/mq.

Gli appartamenti vecchi, oltre i 40 anni, sono attestati intorno ai 550/800 €/mq.

Sempre con riferimento alla **banca dati delle Borsa Immobiliare OSMI (primo Semestre 2013)**, i prezzi di mercato relativi agli **appartamenti nuovi/classe energetica A-B-C** nella **zona periferica di Turbigo**, sono attestati intorno ai 1.500/1.800 €/mq.

Gli appartamenti recenti (entro 40) anni, ristrutturati, epoca e di pregio sono attestati intorno ai 800/1.300 €/mq.

Gli appartamenti vecchi, oltre i 40 anni, sono attestati intorno ai 550/800 €/mq.

Le autorimesse sono valutate a corpo tra gli Euro 10.000 e 14.000.

La banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI- dell'Agenzia del Territorio (Anno 2012 - Semestre 2) - zona periferica D3 di Castano Primo, assegna i seguenti valori,

- per le **abitazioni civili** in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 600 e gli euro 850 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.100 e gli euro 1.300 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.450 e gli euro 1.600;

- per le **abitazioni di tipo economico** in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 550 e gli euro 650 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 900 e gli euro 1.100 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.200 e gli euro 1.300.

Sempre con riferimento alla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI- dell'Agenzia del Territorio (Anno 2012 - Semestre 2) - zona unica di Turbigo, si rilevano

i seguenti valori,

- per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 700 e gli euro 900 al mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 900 e gli euro 1.200 al mq mentre per quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra gli euro 1.250 e gli euro 1.650;

- i box sono stimati tra Euro 650 ed Euro 950 al mq.

* * * * *

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene congruo assegnare ai beni in esame i seguenti valori commerciali ed i conseguenti **più probabili valori di mercato degli immobili stessi, liberi, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:**

LOTTO n. 1

CASTANO PRIMO - Appartamento al primo piano: Foglio 17 – Mapp. 574 – Sub. 2:

Mq. 148,00 x Euro/mq. 750,00 = Valore di mercato = Euro 111.000,00.=

Se l'appartamento si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento di circa il 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 77.700,00.=.

LOTTO n. 2

TURBIGO - Appartamento al secondo piano: Foglio 12 – Mapp. 452 – Sub. 4.:

Mq. 106,00 x Euro/mq. 950,00 = Valore di mercato = Euro 100.700,00.=

Se l'appartamento si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento di circa il 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 70.490,00.=.

LOTTO n. 3

TURBIGO - Autorimessa- Foglio 12 – Mapp. 456 – Sub. 2:

A CORPO = Valore di mercato = Euro 12.000,00.=

Se l'autorimessa si considerasse occupata tale valore subirebbe un decremento di circa il 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 8.400,00.=.

* * * * *

Osservazioni e precisazioni conclusive per la vendita

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

Si richiamano nuovamente integralmente le OSSERVAZIONI effettuate alle pagg. 8 e 9 della presente relazione che si compone di n. 28 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 191 frontespizi, per complessive n. 219 facciate di vario formato oltre agli allegati q) e r).

Si provvede, contestualmente al deposito della presente relazione in originale, alla restituzione della documentazione ipocatastale ritirata in occasione del giuramento.

La sottoscritta dichiara inoltre di provvedere a depositare previamente telematicamente il presente elaborato peritale tramite il Portale del Processo Civile Telematico.

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, 6 settembre 2013.

L'Esperto nominato

Dott. Arch. Vincenza Nardone

(segue elenco allegati)

Allegati:

- a) *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie con allegate le stampe degli aggiornamenti effettuati.*
- b) *Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.*
- c) *Fotografie interne ed esterne dei beni.*
- d) *Avvisi di ricevimento delle raccomandate e copia dell'avviso di avvio delle operazioni peritali.*
- e) *Inquadramento territoriale fotografico.*
- f) *Estratto mappa catastale.*
- g) *Planimetrie catastali dei beni.*
- h) *Visura storiche catastali dei beni.*
- i) *Titoli di provenienza dei beni.*
- L) *Titoli edilizi.*
- m) *Certificati anagrafici e demografici.*
- n) *Spese arretrate e Regolamento di Condominio per i beni di Turbigo.*
- o) *Verbale sopralluogo*
- p) *Copia A.C.E..*
- q) *Attestazione di invii elaborato peritale.*
- r) *Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.*

* * * * *