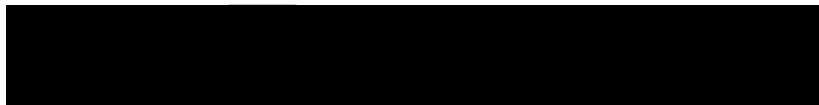


**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO****SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI****R.G.E. n. 2651/2011****Dott.ssa Laura Corazza**

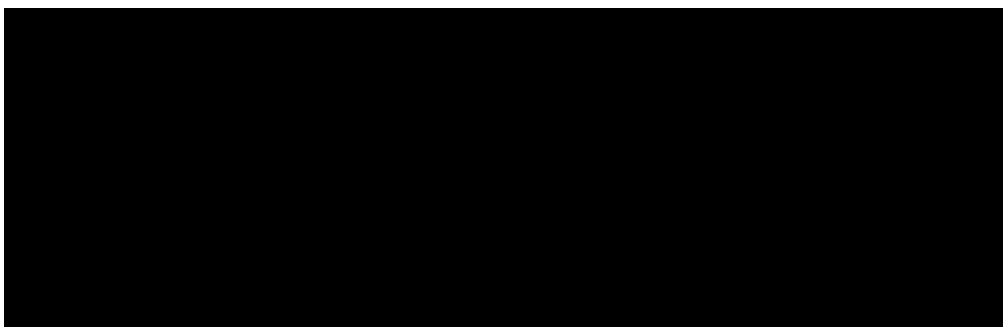
Causa promossa da: **Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova  
e Imperia (ora Banca Carige Italia S.p.A.)**

Contro:



\* \* \* \* \*

La sottoscritta Monica Correggi, residente in Milano Via delle Forze Armate n. 391, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7684 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9499, nominata esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati con Decreto di fissazione di Udienza in data 24 maggio 2013, prestato il giuramento di rito avanti la Dott.ssa Laura Corazza in data 31.05.2013, in esecuzione del quesito sottopostole, a seguito dell'analisi della documentazione depositata agli atti e di quella all'uopo raccolta, del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato in data **29 luglio 2013** alle ore 18,00 alla presenza dei



Premessa: la sottoscritta, dopo aver verificato la documentazione ipocatastale depositata agli atti, ha inviato lettera raccomandata con avviso della data del



sopralluogo ai debitori ed alla parte procedente. Per aggiornare ed approfondire le informazioni desumibili dalla documentazione depositata, ha provveduto:

- ad effettuare visura aggiornata per immobile al Catasto Fabbricati;
- a richiedere copia della scheda catastale all’Agenzia del Territorio e copia del titolo di provenienza all’Archivio Notarile;
- a verificare l’esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale;
- a richiedere in visione e consultare gli atti di fabbrica dell’immobile presso i competenti uffici del Comune di Parabiago;
- a verificare presso l’Agenzia delle Entrate l’esistenza di eventuali contratti di affitto e/o di comodato registrati per il bene pignorato;
- a richiedere certificato storico di residenza e stato di famiglia dei debitori.

## **1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Identificazione del bene**

Trattasi della piena ed indivisa proprietà della seguente unità immobiliare a parte del fabbricato in condominio ubicato in **Comune di Parabiago (MI)** **Via XX Settembre civ. 8: appartamento di tre locali più cucina e doppi servizi ad uso civile abitazione posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano di cantina al piano seminterrato.** L’unità immobiliare risulta così composta:

- soggiorno, cucina, due camere, due servizi igienici, disimpegno e tre balconi al piano primo;
- vano cantina al piano seminterrato.

All’unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile.

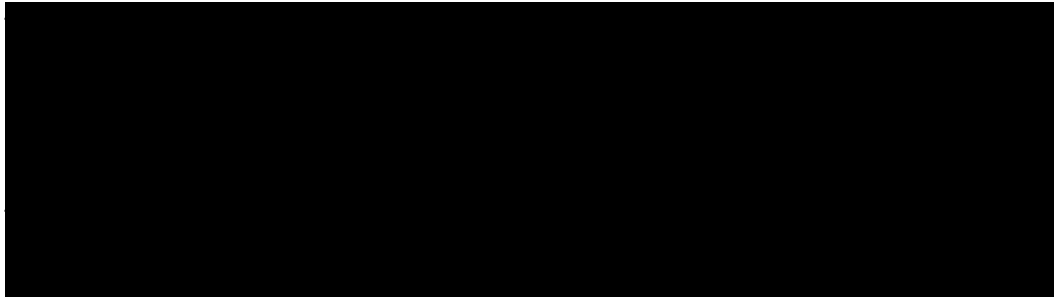


## **1.2 Identificazione catastale del bene**

Ufficio del Territorio Provinciale di Milano - Comune censuario di Parabiago

### **Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta intestata a:



e così censita:

**fg. 3 - mapp. 122 - sub. 701** – Via XX Settembre n. 8 p. 1/S1 - cat. A/2 - cl. 2

- cons. 5,5 vani - rendita Euro 511,29

in forza di denuncia di variazione presentata in data 11.10.2001 n. 42665.1/2001 (prot.n. 885096) per migliore identificazione.

**1.3 Coerenze** (a corpo, da nord-est in senso orario, con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa, documenti tutti allegati alla perizia):

- appartamento piano primo: dapprima cortile comune su due lati indi vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- vano cantina piano seminterrato: dapprima corridoio comune indi cantina di terzi, cortile comune, altra cantina di terzi infine e, per chiudere, ancora corridoio comune.

## **1.4 Estremi atto di pignoramento**

Atto di pignoramento in data 4.08.2011 rep. n. 1448/2011, trascritto in data **27.10.2011** ai **nn. 123023/75155** a favore della Banca Carige S.p.A. – Cassa



di Risparmio di Genova e Imperia (C.F.: 03285880104) con sede legale a

140.000,00 oltre a interessi successivi e spese di procedura gravante sulla piena ed indivisa proprietà del bene sopra descritto.

### **1.5 Divisibilità del bene**

In prospettiva della vendita, il cespite colpito da pignoramento, per distribuzione planimetrica dei locali, presenza di un unico ingresso dalle parti comuni, tipologia e distribuzione degli impianti tecnologici, non risulta comodamente divisibile in più Lotti.


### **2) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

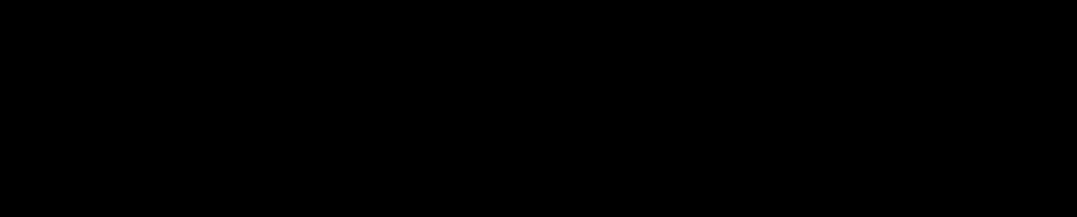
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà di:

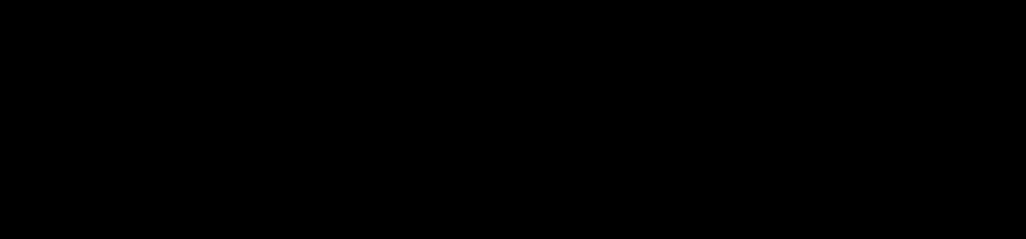
in ragione di una metà ciascuno pro indiviso in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 20.11.2001 rep.n. 106957/16200 a rogito Dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi Notaio in Milano (registrato a Milano 1 il 4.12.2001 al n. 32539 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>^</sup> in data 28.11.2001 ai nn.

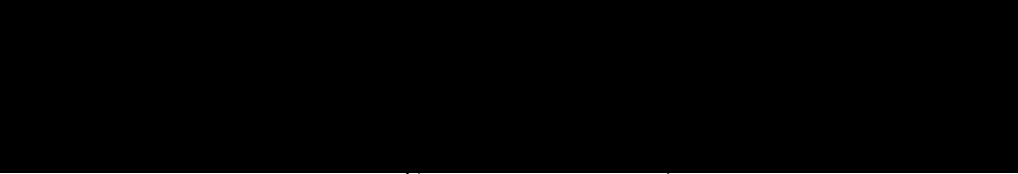


- 
- sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano del 31.07.2002 rep. n. 544/2002 (trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^

- 
- sentenza per divisione del Tribunale di Milano del 19.02.2011 rep.n. 2363 (trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^ il 16.03.2011 ai nn. 30072/17523) con cui viene dichiarato lo scioglimento della



ciascun condividente sono pari al 50% ciascuno.



presentata all'Ufficio Successioni di Legnano l'1.12.1989 al n. 63 vol. 216 e trascritta a Milano 2^ il 20.08.1992 al Reg. Part. n. 49652).

**Nota:** dalla relazione notarile della Dott.ssa Rosetta Gessaga, depositata agli atti, non risulta trascritta - nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento - l'accettazione, tacita o espressa, dell'eredità apertasi con



Richiesto dalla Dott.ssa Corazza, Giudice



dell'Esecuzione, di ottemperare a tale mancanza, la parte procedente in data 23.05.2013 ha depositato nota sottoscritta il 17.04.2013 dal Notaio Gessaga con cui viene dichiarata la non necessità della trascrizione dell'accettazione dell'eredità per prescrizione dei termini *essendo trascorsi oltre dieci anni dalla data di apertura della successione alla data della vendita dell'immobile in oggetto da parte degli eredi* e si rimanda la decisione finale al Giudice dell'Esecuzione.

### **3) DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **3.1 Caratteristiche generali del bene**

Il bene colpito da pignoramento risulta:

- ubicato in Via XX Settembre in zona periferica nord-est del Comune di Parabiago (frazione di S. Lorenzo), al confine con il territorio dei Comuni di S. Vittore Olona, Cerro Maggiore e Nerviano; zona completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi primari, ben accessibile dalle arterie viarie principali (S.S. n. 33 del Sempione) e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie che collegano a Legnano e Milano; caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale con presenza di esercizi commerciali lungo la Strada del Sempione;
- compreso in un fabbricato risalente al 1976 a cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato, composto da due appartamenti per piano, riversante in generale in sufficiente stato d'uso e conservazione e dotato di ascensore;
- edificato con l'impiego di materiali e finiture correnti, quali: struttura portante in c.a. gettato in opera, tamponamenti in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata, tetto a falde inclinato, serramenti esterni in legno





Da verifica effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di affitto e/o di comodato stipulati dai signori [REDACTED] inerenti l'immobile oggetto di procedura.

**5) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 5.1) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:** non risultano.
- 5.2) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:** non risultano.
- 5.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:** dall'atto di compravendita del 20.11.2001 si evince che i signori [REDACTED] sono sposati in regime di separazione dei beni.
- 5.4) Altri pesi o limitazioni d'uso:** dalla documentazione fornita dallo [REDACTED] amministratore del condominio di Via XX Settembre 8, risulta che per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono dovute spese per un totale di € 19.335,73 così ripartite:
- ammissione in via privilegiata: € 7.286,79
  - conguaglio anno 2011/12: € 8.857,19
  - consuntivo anno 2012/13: € 2.696,62
  - prima rata anno 2013/14: € 495,13.
- Di queste resteranno a carico dell'acquirente le spese dell'anno in corso e di quello precedente.



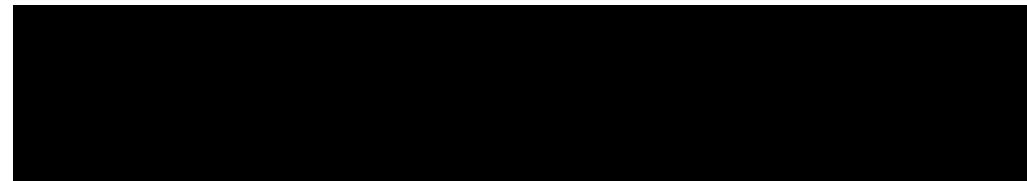


Preventivo anno 2013/14: € 2.475,66 da pagare in cinque rate.

**6) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

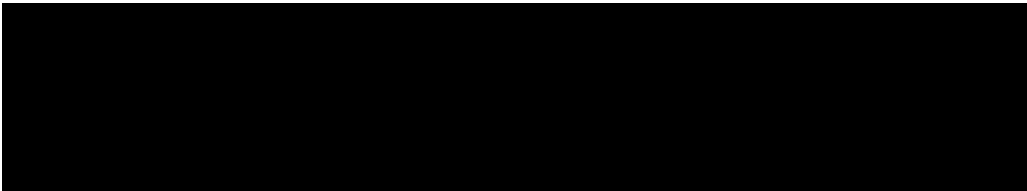
Dal certificato notarile depositato agli atti, risulta che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli iscritte e/o trascritte presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2<sup>^</sup> nel ventennio anteriore la data di trascrizione dei pignoramenti (27.10.1991–27.10.2011):

- Atto di pignoramento in data 4.08.2011 rep. n. 1448/2011, trascritto in data **27.10.2011** ai **nn. 123023/75155** a favore della Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia (C.F.: 03285880104) con sede legale a



140.000,00 oltre a interessi successivi e spese di procedura.

- Ipoteca volontaria iscritta in data **28.11.2001** ai **nn. 130434/30865** a favore della Banca Carige S.p.A. (C.F.: 03285880104) con sede legale a Genova (GE) ed ivi elettivamente domiciliata in Via Cassa di Risparmio n. 15 e



(pari a € 237.570,17) a garanzia di un mutuo fondiario concesso con atto in data 20.11.2001 Notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi rep. n. 106958/16201.



- Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano del 31.07.2002 rep. n. 544/2002 in data **27.06.2005** ai **nn. 94996/48538** a favore della

proprietà del bene.

- sentenza per divisione del Tribunale di Milano del 19.02.2011 rep. n. 2363 in data **16.03.2011** ai **nn. 30072/17523** a favore del “Fallimento

Spese di cancellazione: per le trascrizioni € 262,00, per l’ipoteca volontaria € 35,00.

### **7) SITUAZIONE EDILIZIA D URBANISTICA**

Il bene oggetto di pignoramento risulta compreso in un fabbricato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 270/76 rilasciata in data 22.07.1976 per la costruzione di una casa di abitazione e Variante del 23.11.1976 e dichiarato abitabile il 24.01.1980 (collaudo delle opere in c.a. depositato in data 25.02.1980 al n. 2632).

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha verificato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati alla pratica di variante fatto salvo per la parziale demolizione del tavolato divisorio esistente tra ingresso e soggiorno (vedasi foto 4). Da verifiche effettuate presso l’archivio dell’Ufficio tecnico del Comune di



Parabiago non risultano essere state presentate, per l'unità in oggetto, pratiche edilizie successive alla Licenza di costruzione sopra descritta.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta è in grado di attestare la regolarità urbanistica del bene ma non la sua completa conformità al progetto presentato. Dichiaro altresì la conformità della documentazione catastale allo stato dei luoghi ma non a quanto autorizzato dal Comune.

Per regolarizzare tale situazione occorrerà ripristinare lo stato assentito mediante la costruzione di un tavolato che delimiti l'ingresso in quanto, in base al Regolamento Edilizio comunale (Artt. 34-35), è necessario ricreare un disimpegno tra soggiorno, cucina e servizio igienico. Quindi, a fine lavori, dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale in aggiornamento.

I costi per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene possono essere così indicativamente stimati: € 2.800,00 per la costruzione del tavolato intonacato completo di porta di accesso al soggiorno e per la tinteggiatura dei due locali (ingresso e soggiorno); € 650,00 quale onorario professionale per la presentazione della denuncia di variazione catastale + € 50,00 per diritti catastali. Totale € 3.500,00.

#### **8) DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI e CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In sede di sopralluogo la proprietà non ha consegnato le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e gas. Per gli impianti comuni l'amministratore del Condominio ha fornito:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento per "sostituzione generatore di calore, trasformazione impianto da gasolio a gas, fornitura ed installazione caldaia mod. Riello BS3 TL 180Kw/Min 65 Kw",



rilasciata dalla ditta “Miro Service sas” con sede ad Arcene (BG) Via San Giovanni Bosco n. 15 in data 10.04.2007.

- Verbale di verifica dell’impianto elettrico di messa a terra n. E0000030/2009 rilasciato in data 13.01.2009 dall’Ing. Pierluigi Scarcelli di Milano.

- Dichiarazione di conformità dell’ascensore (manutenzione straordinaria) rilasciata dalla ditta “Fossati Marino” con sede a Cornaredo (MI) in Via Ghisolfi n. 80/C in data 30.11.1995.

Verificato presso l’Archivio del CENED l’assenza di Attestato di Certificazione Energetica dell’immobile, la sottoscritta ha dato l’incarico all’Arch. Giuseppe Garletti di produrre tale documento. Pertanto, si allegano alla presente relazione n. 2 copie originali (una rilegata ed una allegata a parte) dell’Attestato di Certificazione Energetica n. 15168-000409/13 registrato il 20.09.2013 e valido fino al 20.09.2023.

### **9) VALUTAZIONE**

La sottoscritta ha proceduto alla valutazione del bene applicando il metodo di stima sintetico-comparativa, considerando i prezzi medi riscontrabili in zona per beni simili a quello in esame per ubicazione e caratteristiche.

Come riferimento iniziale per la determinazione del prezzo unitario da applicare, ha consultato i valori indicati nel listino “*Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia*” n. 42, edito dalla Camera di Commercio di Milano nel marzo 2013 e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicata sul sito dell’Agenzia delle Entrate, entrambi relativi al 2° semestre 2012. Il primo, per immobili posti nella zona periferica del Comune di Parabiago, per



abitazioni nuove riporta quotazioni che variano tra 1.800,00-2.000,00 €/mq e per immobili recenti e/o ristrutturati quotazioni che variano tra 1.400,00-1.550,00 €/mq; la seconda, per abitazioni di tipo civile (corrispondente alla categoria catastale A/2) riporta quotazioni che variano tra 1.700,00-1.900,00 €/mq se in ottimo stato conservativo, tra 1.300,00-1.500,00 €/mq se in normale stato conservativo e tra 850,00- 1.200,00 €/mq se in scadente stato conservativo.

La sottoscritta ha confrontato i valori sopra esposti con le offerte proposte dalle varie agenzie immobiliari della zona e, in considerazione delle caratteristiche del bene sopra descritto, dello stato di manutenzione e dell'appetibilità commerciale, è giunta alla seguente stima.

9.1) Valore corrente di mercato per immobile libero e regolare dal punto di vista edilizio e catastale:

appartamento p. 1° + cantina: 102 mq x €/mq 1.500,00 = € 153.000,00

9.2) Costi stimati per la regolarizzazione del bene come descritti al § 7:

€ 3.500,00.

9.3) Valore corrente di mercato dell'immobile allo stato attuale:

€ 153.000,00 - € 3.500,00 = € 149.500,00 = € **150.000,00** in Cifra Tonda

9.4) Valore corrente di mercato per immobile occupato (locato):

Come richiesto dal quesito, la sottoscritta procede anche alla stima del valore corrente di mercato per immobile occupato.

€ 150.000,00 x 0,80 = € 120.000,00 = € 120.000,00 in Cifra Tonda

\* \* \* \* \*

Con quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere assolto al mandato conferitole e rimane a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per



eventuali chiarimenti.

Milano, lì 23 settembre 2013.

In fede

Arch. Monica Correggi

**Documentazione allegata**

1. n. 16 fotografie.
2. Stralcio cartografia e vista aerea della zona.
3. Estratto mappa Catasto Terreni fg. 3 del Comune di Parabiago.
4. Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 19.06.2013.
5. Scheda catastale dell'unità immobiliare.
6. Atto di compravendita Notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi di Milano del 20.11.2001 rep. n. 106957/16200.
7. Nota di trascrizione sentenza di fallimento del 27.06.2005 nn. 94996/48538.
8. Sentenza per divisione del Tribunale di Milano del 19.02.2011 rep.n. 2363.
9. Nota iscrizione ipoteca 28.11.2001 nn. 130434/30865.
10. Licenza di Costruzione n. 270/76 del 22.07.1976.
11. Richiesta di variante del 12.11.1976 n.12326 con Varinate del 23.11.1976 e stralcio delle tavole di progetto.
12. Certificato di abitabilità Pratica n. 270/76 del 24.01.1980 completo di deposito collaudo delle opere in c.a. del 25.02.1980 n. 2632.
13. Certificato storico di residenza dei debitori e stato di famiglia.
14. Prospetto riassuntivo spese dovute dalla proprietà Zarcone.
15. Dichiarazioni di conformità impianti comuni (riscaldamento ed



ascensore), verifica impianto di messa a terra.

16. Attestato di Certificazione Energetica n. 15168-000409/13 registrato il 20.09.2013 e valido fino al 20.09.2023 con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.
17. Copia lettere di avviso dell'inizio delle operazioni peritali con la data del sopralluogo inviate alla parte debitrice ed alla parte procedente.
18. Attestazione invio perizia ai debitori, al legale di parte procedente ed ai creditori intervenuti.
19. CD con il file della relazione.
20. Descrizione separata del bene con identificazione catastale.
21. Elenco separato delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene.

