

2004

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

del Tribunale Civile e Penale di MILANO

R. G. E.: 50604 / 002

G. E. dott.sa G. FERRERO

Procedente: BANCA MONTE DI PASCHI DI SIENA SPA.

Esecutato

Beni pignorati nel Comune: di San Vittore Olona - Via Piave, n°. 6

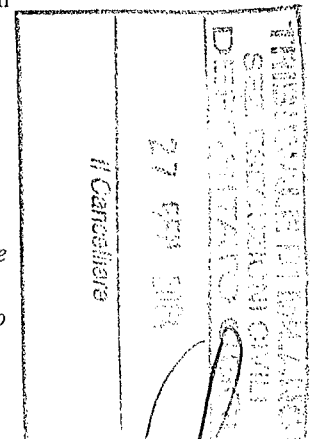
## PREMESSO CHE:

Il sottoscritto, Calabretta geom. Francesco, con studio in Milano, viale Ranzoni, n. 2, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8208;

a) in data 12.11.2002, fuori udienza è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto, con avviso di presenza all'udienza del 25/03/03.

b) in tale udienza il sig. G.E. ha formulato all'esperto il seguente quesito:

- *"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati*
- *quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)*
- *quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- *esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;*
- *segnali prontamente al G. E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;*
- *descriva il bene con indicazione dello stato occupativo, e qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto*



*registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;*

*- alleghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno.*

*- fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;*

*- accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima.*

*- depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96);*


*- trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica".*

Assegnando termine per il deposito della relazione al 30/07/2003, e come da successive proroghe, al 10/01/2004. Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, rassegna la seguente relazione.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUL BENE

##### Iscrizioni - Trascrizioni

Come da relazione notarile in atti, il bene risulta essere gravato da:

**Iscrizione** alla Conservatoria dei RR. II, di Milano II° del 27 agosto 1986 ai n/ri 60165/11143; per ipoteca volontaria di Lire 2.000.000.000 (duemiliardi); a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma; e a 

... 07/85

**STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA**

*Trascrizione di pignoramento alla Conservatoria dei RR. II. di Milano II°, del 22 luglio 2002 n/ri 93791/54597; a favore della Ulisse 2 SPA. con sede in Milano c.f. 13441220152; e a ca. [redacted] garanzia del credito di Euro 14.784,31 (quattordicimila settecentoottantaquattro/31); in ragione della pro quota intera di proprietà a lei spettante.*

**Beni colpiti dal pignoramento in atti**

Comune di San Vittore Olona, nello stabile di Via Piave (errato) n.3, così censiti:

- appartamento, foglio 1, particella 55, sub. 16, cat. A;
- garage o autorimessa, foglio 1, particella 55, sub. 34, cat. G;

in ragione di intero bene e piena proprietà.

**Provenienza e intestazione ditta**

Come documentato con certificato in atti dal dott. Nicolò Arcuri, notaio in Milano, quanto in esecuzione pervenne in proprietà superficaria per 99 anni [redacted]

alla Conservatoria dei RR. II. di Milano II°, in data 4 aprile 1990 ai n/ri 29310/21619, per compravendita dalla [redacted]

Con atto a firma Notaio Enrico Chiodi Daelli, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Milano II°, in data 17 marzo 2000, ai n/ri 24891/1687 [redacted] un fondo patrimoniale sui beni oggetto di esecuzione.

Con successivo atto a firma Notaio Guido Fenaroli, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Milano II°, in data 15 novembre 2001 ai n/ri 124797/77832, il Comune di San Vittore Olona, trasferì [redacted] nuda proprietà pari a 29,9430/1000 dei terreni su cui insistono gli immobili di cui al foglio 1 del C.T. con i mappali 303; 53; 52; 55; 286; 296; 235;300; 287; 236; 304

Al [redacted] aree erano pervenuti in diritto di superficie, dal Comune di San Vittore Olona, e a Questi pervenuti in piena proprietà dall'allora aventi titolo [redacted]

proprietari nel ventennio.

#### Certificati ipocatastali in atti

L'eseguito controllo della relazione notarile ha permesso di constatare:

- a) Per la esatta identificazione catastale dei beni pignorati. Si fa rilevare che il civico come riportato in atti è da intendersi: errato n.° 3 corretto n.° 6
- b) Per la precisa e puntuale identificazione catastale dei beni si precisa che la ditta catastale non aggiorna l'atto ovvero l'avvenuta *costituzione di fondo patrimoniale*, ma riporta quale unica intestataria l'esecutata.
- c) La regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche ventennali.

#### IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Comune di San Vittore Olona, Via Piave n. 6. appartamento a destinazione abitativa al piano terzo, nel contesto di un fabbricato (*isolato*) a condominio, edilizia sovvenzionata, 4 livelli fuori terra, con area cortilizzata di pertinenza circostante, recintata e parzialmente piantumata. Prospetto principale verso cortile (*dispone di accesso pedonale e carroio*). Costruito nel 1985, con concessione edilizia 37/85, e autorizzazione di abitabilità del 01/02/1996. Destinato alla sola civile abitazione, in area comunale periferica, scarsa presenza di attività commerciale (*negozi*), o terziario (*pubblici uffici*). Accesso all'unità, da scala comune con ascensore, come pure alle cantine in seminterrato. In cortile, e opposto all'ingresso principale, è stato realizzato, con fabbricato indipendente e apposito il box. Destinazione funzionale di PRG *Zona di C2 Piano di zona vigente*. Il tutto come è censito al NCEU nel foglio 1; con il mappale 55; **Sub. 16**; piano 3-S1, scala 2; Cat. A/3; classe 4; vani 6; R.C. euro 402,84 (Lire 780.000); **Sub. 34**; piano S1; Cat. C/6; classe 2; consistenza mq 14; R.C. euro 26,03 (Lire 50.400).

Coerenze come identificate dalle planimetrie catastali:

- dell'appartamento: a Nord, cortile e scala comune stesso mappale; ad Est, cortile comune e altra unità immobiliare; a Sud, altra unità immobiliare e cortile comune; ad Ovest, cortile comune ed altra unità immobiliare, scala comune.

- della cantina: a Nord, cortile comune; ad Est, altra unità intestata; a Sud, corridoio comune alle cantine; ad Ovest, altra proprietà intestata.

- dell'autorimessa: a Nord, altra unità box e cortile comune; ad Est, cortile comune ed altra unità box; a Sud, altra unità box e cortile comune; ad Ovest, cortile comune ed altra unità box.

#### STIMA DEI BENI IN ESECUZIONE

##### **Descrizione del fabbricato**

Costruito come autorizzato nel 1985, soluzione architettonica e dei prospetti, senza note di rilievo. Le facciate sono finite con rivestimento plastico. Le stesse rientrano nei tratti e in corrispondenza dei balconi. Nella prima altezza dal marciapiedi, perimetrale sui prospetti, è presente una bassa *zoccolatura* realizzata con lastre di pietra naturale (*beola grigia*) squadrata. Il fabbricato, è perimetrato da marciapiedi realizzato sempre in *beola grigia* squadrata. Tutte le aperture finestrate sono (*spalle, cappelli e davanzale*), risvoltati con lo stesso intonaco plastico che finisce la facciata. La scala comune comunica direttamente anche con il piano seminterrato dove sono presenti le cantine private. Oltre all'ingresso pedonale, l'organismo edilizio, dispone di passo carraio e di ampio cortile su prospetto principale, (*lato ingressi*), e da questo ad altro cortile, dove si trovano i box. All'unità esecutata si accede dalla scala "B", i gradini di questa, sono rivesti con marmo, le pareti finite con rivestimento plastico fratazzato tipo "terranova", il vano porta è contornato (*spalle ed architrave*) con lastre di marmo i coordinato con lo stesso pavimento del pianerottolo di sbarco. Dal sommario esame a vista, complessivamente il fabbricato, si presenta in buono stato di manutenzione. Nelle immediate vicinanze non si rilevano infrastrutture polifunzionali e commerciali, la presenza ed il servizio del trasporto

pubblico sub - urbano non è rilevabile, comunque la zona può intendersi di buono interesse residenziale.

#### **Descrizione attuale**

*Delle unità esegutate, Sub. 16, 34;* nonostante il sottoscritto, abbia lasciato avviso, l'esecutata, che da informazioni assunte utilizza, non mi ha mai contattato, mentre, e contrariamente, sono stato minacciato telefonicamente, da un soggetto, che presumo essere il marito, o suo ex marito.

#### **Stato occupativo**

Per quanto e come sopra detto, supposto che l'unità è ha disposizione dell'esecutata, ai fini della presente relazione il bene è da considerarsi libero da vincoli da stato occupativi in corso.

#### **Divisibilità**

L'unità immobiliare, con l'attuale assetto distributivo, identificato dalla planimetria catastale, non si presta ad essere facilmente frazionata.

#### **Destinazione urbanistica e regolarità edilizia**

Comune di San Vittore Olona. Destinazione funzionale urbanistica attuale di PRG è residenziale C2, PIANO DI ZONA VIGENTE.

La costruzione risulta autorizzata con Concessione Edilizia 37/85 protocollo 3142/85 del 24 ottobre 1985, Autorizzazione in variante protocollo 2461 del 6 aprile 1988 e regolare abitabilità rilasciata il 1 febbraio 1996. Le unità, già enti urbani, per come sopra autorizzati, al decreto di trasferimento, non sarà necessario allegare il certificato prescritto dall'art. 18 della L.47/85.

#### **Calcolo / verifica della superficie**

*Per la determinazione della superficie, ho rilevato i dati dalla planimetria catastale, e con calcolo separato, ho determinato per:*

<b>l'unità Sub. 16</b>	<i>superficie abitativa</i>	mq.:	87,16
	<i>superficie accessoria (balcone + cantina)</i>	mq.:	17,62
	<b>superficie per il calcolo</b>	<b>mq.:</b>	<b>104,78</b>

**VALORE DI MERCATO**

Dalle più opportune indagini di mercato della zona, ubicazione, caratteristiche e tipologia, finiture esterne, stato di conservazione e grado di manutenzione; assunto quale superficie quella, e come sopra determinata, tenuto conto dei diritti sulle parti comuni, ritengo equo valutarli come di seguito determinato:

**Tabella riassuntiva dei valori**

Valore medio rilevato per unità ad uso abitativo di non oltre 35 anni	€.:	1.650,00
coefficiente di raccordo (degrado) per minor valore	€.:	0,0%
valore mediato del probabile costo unitario	€.:	<b>1.650,00</b>
superficie da considerare per il calcolo	mq.:	87,16
<b>Valore dell'unità residenziale abitativa</b>	€.:	143.814,00
<b>superficie non residenziale (balcone + cantina)</b>	mq.:	17,62
Valore della s.n.r. ( 30% della s.c.)	€.:	8.721,90
<b>l'unità Sub. 34</b> Valore del <b>box</b> valutato a corpo in	€.:	15.000,00
Valore del <b>bene libero da stato occupativo</b> come da calcolo	€.:	167.535,90
Valore del bene se vincolato da stato occupativo come da calcolo	€.:	125.651,93
Valore del bene libero da stato occupativo <b>come valutato</b>	€.:	<b>168.000,00</b>
Valore del bene se vincolato da locazione in corso come valutato	€.:	126.000,00
Valore espresso in lire	£.:	325.293.360

**Valore del bene in esecuzione oggetto di stima**

Per quanto, e come sopra riportato, valuto l'unità immobiliare di cui al **sub 16**, sue pertinenze, diritti reali, libera da stato occupativo, compreso del box di cui al **sub 34**, a corpo e non a misura, nel suo intero, come determinato e arrotondato in complessivi **€ 168.000,00, pari a £. 325.293.360.**

In fede

Allegati:

Visure aggiornate per immobili; mappale 55 sub. 16 + mappale 55 sub. 34

Planimetrie NCEU; mappale 55 sub. 16 + mappale 55 sub. 34

Copia della Concessione Edilizia 37/85 + Copia dell'autorizzazione di abitabilità.

Estratto del progetto per piano terzo e seminterrato, Estratto di PRGC.

Nota per spese e competenze del CTU.

In restituzione il fascicolo con certificati ipo-catastali e pignoramento

Copia relazione registrata su floppy disk

di € 16.443,16.- oltre agli interessi ulteriori, alle spese di notifica ed alle successive occorrende.

### CREDITORI INTERVENUTI

1) La Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A., già Soc.Coop.p. A.a r.l. C.F. 02691680280 con l'Avv. Marco Janni in data 30.05.2003 ha depositato in cancelleria il ricorso (allegato **B**) per intervento ex art. 563 c.p.c. nella procedura promossa Banca Monte Dei Paschi Di Siena nei confronti [REDACTED]

La Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A chiede di partecipare all'espropriazione degli immobili pignorati a carico dell [REDACTED]

[REDACTED] nonché alla distribuzione della somma che si ricaverà, con la collocazione ipotecaria spettante, per il proprio credito di € 358.090,48.- oltre agli interessi al tasso legale dal 1°giugno 1999 sino alla vendita degli immobili e comunque ai sensi di legge.

2) In data 16.03.2012 la GUBER S.p.A. con sede in Brescia via Corfù n. 102, P.I. 03140600176, rappresentata e difesa dall' Avv. Alessandro Marsico del Foro di Brescia, disgiuntamente e congiuntamente agli Avv.ti Maria Elena Sammartin del Foro di Milano e Fabrizio Benintendi ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via Donizzetti n. 39, si costituiva, ex art. 111 c.p.c. quale cessionaria del credito di Banca Nazionale del Lavoro con ricorso in riassunzione ex art. 627 c.p.c. (allegato **B1**).

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di San Vittore Olona (MI) nell'edificio di via Piave n. 6 contornato con linea rossa





dello stralcio di mappa (allegato C).

Nel catasto fabbricati del suddetto comune i beni risultano censiti come segue:

- **appartamento** scala 2, piano terzo – S1 annessa cantina, Foglio 1, particella 55, subalterno 16, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 402,84; visura per immobile (allegato C1); planimetria catastale (allegato C2);
- **box** piano S1, Foglio 1, particella 55, subalterno 34, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, rendita Euro 26,03; visura per immobile (allegato C3); planimetria catastale (allegato C4).

L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso pedonale al cortile e da scala con ascensore; l'accesso al box avviene dall'ingresso carraio al cortile e da rampa che immette al piano interrato ove un corsello comune disimpegna i boxes.

Coerenze dell'appartamento : a nord-est cortile comune; a sud-est altra unità immobiliare; a sud-ovest cortile comune; a nord-ovest altra unità immobiliare e scala comune.

Coerenze della cantina : a nord-est cortile comune; a sud-est altra cantina; a sud-ovest corridoio comune; a nord-ovest altra cantina.

Coerenze del box: a nord-est corsello comune; a sud-est altro box; a sud ovest cortile comune; a nord-ovest altro box.

### **ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA**

Dal certificato notarile in atti del Dott. Nicolò Arcuri i beni in oggetto di pignoramento risultano di proprietà dell'esecutata con atto di compravendita (allegato D) del 20/01/2000 P. n. [REDACTED] 26790.



Studio Notarile Dott. Pietro Sormani registrato a Milano il 30.3.1990 al n. 8113 serie 2V trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 4.04.1990 ai nn. 29310/21619 con cui la [REDACTED] [REDACTED] la proprietà superficaria per 99 anni dell'appartamento al terzo piano, scala 2, fabbricato 2 di tre vani con servizi e cantina nonché box al piano interrato distinti al NCEU al foglio 1, mappale 55, subalterni 16 e 34 al prezzo convenuto di £. 86.500.000.-

Successivamente, con atto ricevuto dal Notaio Avv. Guido Fenaroli (allegato **D1**), in data 16.10.2001 Rep. n. 3623 Racc. n. 676 trascritto presso gli Uffici di Milano 2 in data 15.11.2001 ai nn. 124797/77832 il Comune di San Vittore Olona trasferiva a [REDACTED] la quota di nuda proprietà pari a 29,9430/1000 dell'area distinta al C.T. Foglio 1, mappali 303-53-52-55-286-296-235-300-287-236-304; il diritto di superficie si estingue per confusione con la nuda proprietà acquistata dagli stessi superficiali.

Lo scrivente per quanto riguarda il numero civico di via Piave riportato in atti, precisa che i beni in oggetto di pignoramento sono ubicati al numero civico 6.

Lo scrivente precisa altresì che la visura catastale del 03.9.2012 riporta come unica intestataria [REDACTED] nonostante l'atto del Notaio Enrico Chiodi Daelli del 14.3.2000 Rep.n. 24891/16872 trascritto a Milano 2 il 17.3.2000 ai nn. 2489/16872 registrato il 21.3.2000 n. 10897 (allegato **E**) con [REDACTED] costituivano in fondo patrimoniale i beni in oggetto di pignoramento.



## RELAZIONE TECNICA E DESCRIZIONE DEI BENI

Il sottoscritto esperto il giorno **06 settembre 2012** con l'ausiliario Arch. Nicoletta Battistella iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7015 si è recato in loco per visionare i beni pignorati effettuando riprese fotografiche (allegato **F**) esterne dell'edificio, ingresso scala e sbarco 3° piano foto da **1** a **6**; interne dell'appartamento al 3° piano foto da **7** a **16**; corridoio p. seminterrato e cantina foto **17** e **18**; rampa corsello e box foto **19** e **20**; sala condominiale al p. seminterrato e giardino pensile foto **21** e **22**.

L'edificio in cui è posto l'appartamento in stima è parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati di quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

I due fabbricati, serviti ognuno da due scale con ascensore, comprendono 32 appartamenti con altrettante cantine e 36 boxes oltre ai locali comuni (sala, stenditoio, ripostiglio, contatori) del Condominio denominato Le Mimose.

L'area soprastante il piano dei boxes è sistemata a prato con i grigliati di aerazione dei corselli di manovra; sul fronte dei fabbricati sono stati realizzati dei posti auto esterni con pavimentazione in masselli di cemento tipo filtrante.

L'area circostante i fabbricati è recintata con muretto in cemento armato e soprastante cancellata in ferro affiancata da siepe.

Gli edifici hanno la struttura in cemento armato; la copertura è a falde di tetto con tegole in cotto tipo portoghese.

I tamponamenti sono in muratura a cassa vuota, il rivestimento esterno

delle facciate è di tipo resino plastico con davanzali e soglie in travertino. Una bassa zoccolatura ed i marciapiedi sul perimetro degli edifici sono in lastre di beola grigia.

Le pareti dei vani scala sono in U glass; i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato; il portone di ingresso scala è in alluminio; i gradini sono rivestiti in marmo di Carrara venato grigio.

La costruzione degli edifici risale al 1987, lo stato manutentivo è normale.

Il complesso condominiale dispone di impianto citofonico, antenna TV centralizzata, ascensori ed è allacciato alle reti di acqua, fogna, luce gas e telefono.

L'amministrazione del condominio non dispone della documentazione relativa agli impianti delle parti comuni come da e-mail del 19.9.2012 (allegato G).

Il portoncino di primo ingresso dell'appartamento al 3° piano è di tipo blindato l'ampio soggiorno (foto 7) ha pavimento in parquet di legno posato in diagonale; le pareti sono rivestite da tessuto damascato con interposto feltro mollettone.

La cucina (foto 8) ha pavimento in ceramica 30 x 30, il rivestimento delle pareti alto cm.270 è in ceramica 30 x 30; la caldaietta autonoma è installata sul balcone della cucina (foto 9 e 10).

Il disimpegno zona notte (foto 11) ha anch'esso le pareti rivestite in tessuto; il bagno principale (foto 12) ha pavimento in ceramica 30 x 30 e rivestimento delle pareti alto cm.270; gli apparecchi igienico sanitari con rubinetteria cromata sono: lavabo, vasca, bidet e vaso igienico.

La camera (foto 13) ha pavimento in listelli di rovere; all'interno della camera, con una parete leggera in cartongesso, è stata ricavata una cabina armadio (foto 14).

La cameretta (foto 15) ha pavimento in listelli di rovere.

Il bagno di servizio in aspirazione forzata ha pavimento e rivestimento alto cm.260 in ceramica 20 x 20 e contiene lavatrice, lavatoio, vaso igienico e doccia con rubinetteria cromata.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno laccato; le finestre sono in legno douglas con vetrocamera.

Le pareti ed i plafoni delle camere sono rifiniti a gesso e tinteggiati; quelli della cucina e dei bagni sono intonacati al civile e tinteggiati.

#### Impianto di riscaldamento

Il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è fornito dalla caldaia autonoma a metano; i caloriferi sono in ghisa.

Con l'ausiliario sono stati rilevati i dati dell'appartamento, la superficie utile, la superficie disperdente, il volume lordo riscaldato, gli indicatori di prestazione energetica, le specifiche dell'impianto termico che sono riportati nell'Attestato di Certificazione Energetica trasmesso al Catasto Energetico Edifici Regionale codice identificativo 15201-000185/12 registrato il 10.9.2012 Classe Energetica EP: E 135,65 Kwh/m2a. (allegato H)

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto accertato dallo scrivente con l'eccezione della porta di accesso all'antibagno che non è posta di fronte all'ingresso dell'appartamento ma di fronte alla porta del bagno; quanto sopra ed anche la parete in cartongesso eretta nella



camera da letto per delimitare la cabina armadio non comportano necessità di variazione al Catasto né di Autorizzazione Comunale perché ammesse dai Regolamenti vigenti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono.

La proprietà non ha fornito la dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e successivi decreti relativa agli impianti elettrici, idro-sanitari e del gas dell'appartamento.

La cantina con porta in ferro zincato ha pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchi di cemento facciavista; il plafone è in predalles di cemento.

La rampa in cemento durocret al piano interrato immette nel corsello dei boxes (foto19); il box in oggetto (foto 20) ha serranda basculante in ferro, pareti in cemento armato, pavimento in cemento e plafone in predalles.

La foto 21 mostra la saletta condominiale al piano seminterrato avente pavimento in ceramica, pareti rivestite in perline di legno e plafone in predalles di cemento.

La foto 22 mostra il giardino pensile soprastante i boxes che, nella parte a sinistra su terrapieno, è piantumato con arbusti e alberi d'alto fusto.

### **VERIFICA EDILIZIA – URBANISTICA**

- Il Comune di San Vittore Olona in data 24.10.1985 ha rilasciato il Permesso di Costruzione n.37/85 ed in data 01.02.1996 ha autorizzato l'abitabilità del fabbricato in cui è compreso l'appartamento in stima.(allegato I).

Lo scrivente in data 06.9.2012 ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica; il Comune di San Vittore Olona il 05.10.2012 ha rilasciato



il certificato che attesta per il fabbricato di via Piave 6 la seguente destinazione urbanistica: PRG vigente zona C2 comprensorio E; PGT adottato zona B5 piani attuativi residenziali attuati (allegato L).

### **CENNI SU SAN VITTORE OLONA**

Il Comune di San Vittore Olona è contornato in rosso nella mappa della Camera di Commercio (allegato M).

La superficie del territorio comunale è di kmq.3,17 con una popolazione di 8277 abitanti.

San Vittore Olona è ubicato nell'ambito Legnanese ed i comuni confinanti sono Cerro Maggiore, Parabiago, Canegrate e Legnano.

La distanza da Milano è di 25 km. circa, i collegamenti viabilistici sono l'autostrada Milano Varese e la strada statale n.33 che viene percorsa dalle Autolinee interurbane del trasporto pubblico.

L'edificio in oggetto di stima è ubicato nella parte nord di San Vittore Olona quasi al confine con Legnano.

Nella zona, distante circa 1 Km. dal centro cittadino ove sorgono gli uffici comunali, la chiesa, le scuole ecc., si hanno insediamenti prevalentemente residenziali e qualche fabbricato con destinazione produttiva e terziario commerciale con la presenza di standard a verde per la residenza e le attività produttive.

### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**

L'appartamento in stima al terzo piano dell'edificio di via Piave 6 si compone di ingresso soggiorno con loggia balcone, cucina con loggia balcone, antibagno, bagno principale, disimpegno notte con due camere e bagno di servizio, ripostiglio e annessa cantina al piano seminterrato.





(euro centoventottomila/00)

Box

€ 15.000,00 – 20% = € 12.000,00.- CONSIDERATO OCCUPATO

(euro dodicimila/00)

I valori stimati come sopra vanno intesi per immobili non gravati da vincoli, formalità ed oneri; sui beni in stima gravano le seguenti formalità così come da relazione notarile in atti:

- ipoteca volontaria iscritta in data 27.8.1986 ai nn. 60165/11143 di £. 2.000.000.000 a favore di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma su proprietà superficaria del lotto di terreno con entrostanti due fabbricati;
- ipoteca volontaria iscritta in data 13.11.1986 ai nn. 73716/14163 di £. 1.500.000.000 a favore di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma su proprietà superficaria del lotto di terreno con entrostanti due fabbricati;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 13.8.1999 presso l'Agenzia del Territorio – Milano 2 ai nn. 85277/25304 a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.a. per la somma di £. 85.000.000.-  
[REDACTED] sopra appartamento e box pro quota intera di proprietà superficaria (allegato P);
- ipoteca giudiziale iscritta in data 03.02.2000 presso l'Agenzia del Territorio – Milano 2 ai nn. 8921/2458 a favore Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino s.c.r.l. per la somma di



OPINIA

03.10.2012 (allegato Q).

La descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze viene riportata su foglio separato (allegato R).

Detta relazione con gli allegati viene inviata con posta elettronica al Legale del creditore procedente Prof. Avv. Garavaglia ed al Legale del creditore intervenuto Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. Avv. Marco Janni; per raccomandata a mano ai legali della GUBER S.p.A. ed alla debitrice esecutata (allegato S).

Le raccomandate con gli avvisi di ricevimento inviate alla debitrice esecutata ed al Legale del creditore procedente (avvisi di inizio operazioni peritali) (allegato T) completano la relazione.

La presente relazione consta di n. 14 pagine compresa la pagina degli allegati e di n. 27 allegati da A ad T.

A disposizione dell'Illustrissimo Giudice per eventuali chiarimenti.

In fede.

Milano, 15 ottobre 2012

*Massimo Brambilla*

