

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

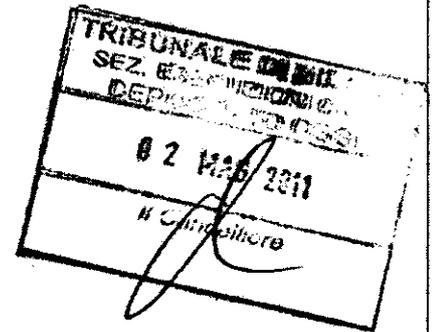
**Procedura R. G. 2757/2010**

Banca Popolare di Intra S. p. A. contro

**G. E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo**

**Rapporto di stima del compendio immobiliare**

Esperto nominato: arch. Pietro M. Testa



Il sottoscritto arch. Pietro Testa, con studio in Milano, Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili pignorati, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Signor Giudice, avviava le operazioni peritali. Il quesito formulato richiedeva l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'acquisizione dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti dell'incarico ricevuto e la data di inizio operazioni peritali; l'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con indicazione dello stato occupativo, fatta attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano registrati e nel caso verificare la data di registrazione, la data di scadenza, 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; 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 - 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: oneri reali - obbligazioni propter rem - servitù - uso - abitazione; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed 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; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive; fornire notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01 indicando 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; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D. Lvo 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in: verifica della documentazione agli atti; reperimento visure catastali storiche e schede; reperimento atto di provenienza c/o il Notaio; verifica regolarità edilizia presso l'U. T. Comunale e quanto necessario per rispondere compiutamente al quesito posto.

L'avviso del conferimento dell'incarico e di inizio operazioni peritali è stato regolarmente inviato a mezzo raccomandata a. r. sia al debitore, sia al creditore precedente.

Sebbene il debitore non abbia dato riscontro alla raccomandata con la quale si comunicava l'incarico ricevuto e la data del sopralluogo, che veniva fissato d'Ufficio per il giorno 2 Marzo 2011 con ritrovo in loco, alla data stabilita si presentava all'appuntamento ma, non riscontrando la presenza di alcuno, effettuava di conseguenza solo la presa visione esterna scattando alcune fotografie.

A seguito dell'impossibilità di accedere agli immobili, provvedeva ad avvisare il Signor Giudice il quale nominava Custode Giudiziario la SIVAG

Successivamente il 26 Aprile 2011, accompagnato dal Custode Giudiziario Signor Maurizio Loparco per SIVAG nominata, procedeva al sopralluogo interno effettuando i rilevamenti metrici e fotografici necessari.

Sulla base di quanto sopra è pertanto in grado di redigere la presente relazione peritale avente per oggetto i beni della Procedura, che viene fornita anche su supporto informatico e con copia alle parti.

### **Identificazione e descrizione del bene oggetto di stima**

In Comune di Pregnana Milanese Via Olivetti n. 12  
Complesso edilizio con annessa area pertinenziale  
**Quota intera di proprietà**

#### **1. Descrizione analitica, riferimenti catastali, coerenze**

Complesso edilizio costituito da due appartamenti in villa con annessa area pertinenziale, così composto:

- a) appartamento costituito da cinque locali oltre servizi ed accessori al piano rialzato, da due vani cantina, ampio vano magazzino/deposito, due vani ripostiglio, vano attrezzi giardino, vano cantina vini e servizio al piano seminterrato;
- b) appartamento costituito da tre locali oltre servizi, accessori e due terrazzi al piano mansarda;
- c) box adibito ad autorimessa, posto al piano seminterrato;
- d) porzione di fabbricato adibita a deposito posta al piano terra.

#### **2. Riferimenti Catastali**

Comune di Pregnana Milanese Via Olivetti n. 12:

- a) foglio 9 - mappale 387 - sub. 702 - zc. U - piano T/S1 - cat. A7 - cl. 3 - vani 13 - r. c. € 1.242,08
- b) foglio 9 - mappale 387 - sub. 3 - zc. U - piano 1 - cat. A7 - cl. 3 - vani 7 - r. c. € 668,81
- c) foglio 9 - mappale 387 - sub. 703 - zc. U - piano S1 - cat. C6 - cl. 3 - mq. 59 - r. c. € 152,35
- d) foglio 9 - mappale 387 - sub. 701 - zc. U - piano T - cat. C2 - cl. 2 - mq. 8 - r. c. € 9,92

#### **3. Coerenze**

Come da atto di provenienza Notaio Stefano Fazzini, in corpo ed in contorno:

Via Olivetti; proprietà di terzi; mappale 74; mappale 72; mappale 252; mappale 294; mappale 388.

#### **4. Caratteristiche**

##### **Zona**

Periferica con presenza di edifici industriali e residenziali, nessun negozio al dettaglio nelle vicinanze.

##### **Generali dell'Immobile**

Edificio su tre livelli in comunicazione tra loro mediante rampa scala interna, area scoperta a giardino su quattro lati; accessi pedonale e carraio dalla Via Olivetti; recinzione blocchi svizzeri e pannelli cls

##### **Componenti edilizie ed impianti**

- facciate: intonaco tinteggiato;
- struttura: cemento armato con partizioni in laterizio;

- tetto: a falde inclinate con manto in tegole;
- scala interna: c.a. muratura con finitura in granito "rosa sardo";
- infissi esterni: alluminio verniciato e scuri avvolgibili di metallo verniciato;
- imp. citofonico: esistente;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia, da verificare se a norma;
- imp. idrico: esistente sotto traccia;
- imp. termico: autonomo costituito da due impianti distinti rispettivamente uno per il piano rialzato e seminterrato, l'altro per il piano mansarda;
- con caldaia in locale c. t. al piano seminterrato con ingresso dal cortile/corsello retrostante;
- pavimentazione esterna: passaggi pedonali e carraio in porfido rosso;
- giardino: manto erboso (al sopralluogo incolto per mancato taglio d'erba) con essenze a medio ed alto fusto; impianto illuminazione a lampade su supporti verticali;
- cancello ingresso: ferro verniciato con comando elettrico;
- stato di manutenzione generale: buono. Giardino trascurato.

#### **Composizione, distribuzione interna, finiture**

##### **Piano seminterrato senza permanenza di persone**

Accesso laterale dall'esterno e dal vano scala comune.

Si compone di: tre piccoli locali cantina, due ripostigli, un locale attrezzi giardino, un ampio magazzino per deposito invernale piante, un bagno, un piccolo locale con accesso dall'esterno dove é ubicata la caldaia.

Tutto il piano é impropriamente utilizzato ed attrezzato a taverna con impianto di cucina e camino.

- pareti : intonaco civile tinteggiato;
- pavimenti: parquet nel ripostiglio in adiacenza al bagno; piastrelle negli altri locali;
- porte interne: a battente di legno; di ferro quella per l'accesso la box.
- imp. elettrico: esistente da verificare se a norma.
- imp. termico: autonomo con caldaia in apposito locale collegato con il soprastante piano, da verificare se a norma; radiatori di metallo.

Altezza dei locali: ml. 2,65 circa, non idonea per locali con permanenza di persone.

La successiva valutazione considera il piano non residenziale.

Condizioni: buone.

##### **Piano terra/rialzato**

Accesso dal giardino lato fronte anteriore e dal vano scala comune.

Si compone di: ampio soggiorno con camino, locale pranzo, cucina abitabile, due camere, locale studio, cabina armadio, disimpegni, un bagno principale e due bagni di servizio.

- pareti : intonaco tinteggiato; ceramica nei bagni ed in cucina;
- pavimenti: piastrelle ceramica nei servizi, granito in cucina, parquet negli altri locali;
- porte interne: a battente di legno laccato lucido;
- bagno principale: attrezzato con doccia, vasca, due lavelli, tazza, bidé;
- bagni di servizio: uno con tazza, lavello e doccia; l'altro con lavello, tazza, bidé.
- imp. elettrico: esistente da verificare se a norma.
- imp. termico: autonomo collegato con il sottostante piano, da verificare se a norma; radiatori di metallo.

Altezza dei locali: ml. 2.90 circa.

Condizioni: ottime.

##### **Piano primo mansardato**

Accesso dal vano scala comune.

Si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegni, due camere, cabina armadio, ripostigli, due terrazzi.

- pareti : intonaco tinteggiato; ceramica nel bagno ed in cucina. Sia il bagno, sia la cucina sono dotate di finestra a falda tipo "Velux".
- pavimenti: piastrelle ceramica, gres sui terrazzi;
- porte: a battente di legno tanganka;
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidé, vasca;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale in cucina, da verificare se a norma.

Altezza dei locali: ml. 3.30 circa al colmo; ml. 1.60 / ml. 2.25 nelle zone perimetrali che dovranno essere occupate da armadiature fisse.

Condizioni: ottime. Scadente la pavimentazione dei terrazzi..

### **Box**

Accesso carraio dal fronte posteriore e pedonale dal piano seminterrato.

- pareti : intonaco tinteggiato;
- pavimento: piastrelle;
- basculante: automatizzata di lamiera;
- imp. elettrico: esistente, da verificare se a norma.

Altezza: ml. 2.65 circa.

Condizioni: buone.

### **Deposito esterno**

Trattasi di ricovero attrezzi da giardinaggio ubicato nel giardino, tra il fronte posteriore e quello sinistro Dell'edificio. Non é stato possibile visionarlo in quanto totalmente avvolto da edera e rampicanti vari. Rilevata solo una porzione della porta d'accesso in lamiera verniciata.

## **5. Consistenza**

Superficie commerciale complessiva calcolata al lordo delle murature: esterne ed interne 100%, scala proiezione in pianta per ogni piano:

- **piano seminterrato:** locali accessori senza permanenza di persone: mq. 160,00 circa.
- **piano terra/rialzato:** residenziale ed accessori mq. 230.00 circa.
- **piano primo mansardato:** residenziale ed accessori: mq. 120.00 circa; terrazzi: mq. 28.00 circa.
- **box:** mq. 70.00 circa.
- **area esterna:** passaggi pedonali e carraio, giardino: mq. 900,00 circa
- **deposito esterno:** mq. 9.00 circa.

## **6. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene**

Al sopralluogo gli immobili sono risultati non abitati, come dichiarato anche dal presente alle operazioni, ed utilizzati come deposito di arredi vari ad esclusione del primo piano, sempre non occupato, ma non utilizzato come deposito.

## **7. Pratiche edilizie**

Gli immobili, ad esclusione del deposito esterno, sono stati edificati in forza di:

- C. E. n. 56/88 prot. gen. n. 106 in data 09.01.1989, nonché della C. E. in variante n. 56/88 VAR. prot. gen. n. 7134/90 in data 14.01.1991.
- C. E. n. 39/90 prot. 3819 in data 02.07.1990 per realizzazione di recinzione.
- C. E. n. 53/93 prot. 6820 in data 23.11.1993 per realizzazione alcune modifiche al p. seminterrato.
- C. E. in sanatoria n. 47/95 prot. 6519 in data 28.06.1996 per realizzazione abusiva risalente all'anno 1991 del deposito esterno (punto 1a), a seguito di domanda di sanatoria presentata in data 29.03.1995 prot. n. 2863.
- Comunicazione ai sensi art. 26 Legge 47/85 in data 31.07.2001 prot. 8409 - cat. 10 - cl. 2 - fasc. 3, per esecuzione di opere interne al piano seminterrato.

## **8. Conformità urbanistico – edilizia: non conforme.**

Diversa distribuzione interna, al piano seminterrato, mediante demolizione e ricostruzione in altra posizione di tavolati che ha interessato gli ambienti locale attrezzi giardino, box, vano caldaia.

La situazione potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 33 Legge Regionale 12/05 mediante richiesta di Permesso di Costruire (ex regime autorizzativo) a sanatoria.

Costi stimati per oneri, oblazioni, diritti comunali, spese tecniche: € 2.500,00 circa.

## **9. Abitabilità**

Permesso di abitabilità n. 56/88rilasciato in data 01.12.1990.

## **10. Conformità catastale: non conforme**

Le schede non riportano un tavolato nel locale attrezzi giardino al piano seminterrato; viene indicato un tavolato in realtà non presente al piano mansarda.

Necessita di aggiornamento mediante modello DOCFA. Costo stimato per spese professionali e quanto altro necessario € 2.000,00 circa.

**11. Certificazione energetica dell'edificio**

Non presente

**12. Certificazione di conformità degli impianti**

Non presenti

**13. Titoli di proprietà**

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Atto Notaio Stefano Fazzini in data 27.11.2001 rep. 25705/4583  
Registrato Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 04.12.2001 n. 32441- serie IV  
Trascritto C. RR. II. di Milano 2 in data 06.12.2001 nn. 135600/84214  
Vendono:

Titolari al ventennio dell'area su cui è stato costruito il complesso.

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Atto Notaio Luciana Nocera in data 16.01.1988 rep. 19235/8540  
Registrato a Rho Atti Privati in data 06.02.1989 n. 39  
Trascritto C. RR. II. di Milano 2 in data 15.02.1989 nn. 14975/11552.

**14. Ulteriori avvertenze per l'aggiudicatario e maggiori oneri**

Sussistono incombenze ed oneri a carico del futuro aggiudicatario, relativi a:

- Regolarizzazione edilizia e catastale di cui ai punti 8 e 10.
- Rimozione delle dotazioni non consentite al piano seminterrato (impianto di cucina).
- Certificazione energetica dell'edificio.
- Certificazioni di conformità degli impianti.
- Rimozione e collocamento in altra sede di tutti gli arredi e masserizie, non oggetto di pignoramento, presenti nell'immobile.

**15. Convenzioni matrimoniali**

Il \_\_\_\_\_ acquistava la piena proprietà dichiarando di essere libero di stato.

**16. Vincoli ed oneri giuridici**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura.

**Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 26.10.2001 nn. 115408/27422, in forza di atto in data 23.10.2001 rep. 25384 Notaio Stefano Fazzini, a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Verbania, per la complessiva somma di Lire 2.285.000.000 (capitale Lire 914.000.000 - durata anni 15), contro
- Ipoteca volontaria iscritta in data 12.09.2003 nn. 132424/27682, in forza di atto in data 11.09.2003 rep. 31674 Notaio Stefano Fazzini, a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Verbania, per la complessiva somma di Euro 625.000,00 (capitale Euro 250.000,00 - durata anni 15), contro
- Ipoteca legale iscritta in data 06.06.2008 nn. 73267/18417 a favore di Equitalia Esatri S. p. A. con sede in Milano per la somma di Euro 42.541,52 (capitale Euro 21.270,76) in forza di atto amministrativo in data 29.05.2008 n. 3480/68, contro

**Trascrizioni**

- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 22.09.2010 nn. 116988/69909 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano, per il credito di € 359.918,23, contro \_\_\_\_\_

## 17. Valutazione

### Ipotesi, criteri di stima, fonti di informazione

Metodo comparativo basato su valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare listino CAAM n. 38/2011, banca dati Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'attuale andamento di mercato e della caratteristica di appartamenti in villa.

destinazione	mq. circa	valutazione €/mq.	coefficiente	valore di stima
piano seminterrato s. p. p	160,00	2.100,00	0.70	235.200,00
piano terreno/rialzato	230,00	2.100,00	1.00	483.000,00
piano primo mansardato	120,00	2.100,00	1.00	252.000,00
terrazzi	28,00	2.100,00	0.50	29.400,00
area esterna	900,00	40,00	1.00	36.000,00
ricovero attrezzi esterno	9,00	350,00	1.00	3.150,00
box	70,00	a corpo	---	70.000,00
				1.108.750,00

**Valutazione a corpo intera proprietà: € 1.108.750,00**

## 18. Valore

Si indicano di seguito i valori per la quota indivisa dell'immobile sia libero, sia occupato.

### Immobile libero

- La procedura colpisce il bene nella quota intera pari a € 1.108.750,00
  - Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; per vendita forzata e senza garanzia per vizi occulti dell'opera;
- € 166.312,50  
€ 942.437,50  
**arrotondato € 945.000,00**

**Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso,  
nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova,  
a corpo e non a misura  
immobile libero € 945.000,00**

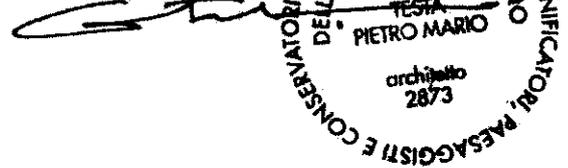
### Immobile occupato

- valore di riferimento per immobile libero € 942.437,50
  - decurtazione per immobile occupato 10% - € 94.243,75
- € 848.193,75  
**arrotondato € 850.000,00**

**Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso,  
nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova,  
a corpo e non a misura  
immobile occupato, € 850.000,00**

Il consulente nominato

arch. Pietro M. Testa



Si allegano i seguenti documenti:

Avviso ricevimento raccomandata al precedente e raccomandata al debitore tornata al mittente

Atto provenienza  
Schede, visure storiche, estratto di mappa  
Certificazione notarile  
Fotografie

Si attesta di aver provveduto ad inviare copia della perizia come segue.

A mezzo posta elettronica a:

- Banca Popolare di Intra S. p. A. c/o Avv. Marco Verdi Via Fontana, 11 - 20122 Milano  
segreteria@studioverdi.it

A mezzo posta ordinaria a:

- 
- 

*arch. Pietro M. Testa*

