

**ORIGINALE**


**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n. 4206/2011**

**G.E. Dott. Cesare DE SAPIA**

Procedente: **Condominio ALESSANDRO**  
P.zza San Michele, 4 – Busto Arsizio (VA)  
P.IVA 81015290125

Intervenuti: **Avv. Diego Cornacchia**  
**Rag. Cristina Tondini**  
**Banca Popolare di Milano Scarl**

Pignorato: 

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Tecnico Incaricato: Arch. Paolo Delfino**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7495  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9349  
C.F. DLPLA65R11F205Y – P.IVA N. 08644000153*

*con studio in Milano – Via Vincenzo Monti n.12  
Telefono 02/45409282 fax 02/87152061 - Cellulare: 346/6682263  
e-mail: [delfino@architettodelfino.it](mailto:delfino@architettodelfino.it) / [delfino.7495@oamilano.it](mailto:delfino.7495@oamilano.it)*

**RIEPILOGO:**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI**

**Plena proprietà** delle porzioni immobiliari site nel Comune di Castano Primo (MI) e più precisamente:

- con accesso da **Via Arco Antico, n.15/17, appartamento** ad uso abitazione posto su due piani, terra e primo, composto da soggiorno, cucina e portico al piano terra, due camere bagno e due balconi al piano primo, con annesso vano cantina e bagno al piano interrato, collegati tra loro con scala interna, oltre area cortilizia pertinenziale a giardino, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune, regolarmente intestato, come segue:

**Appartamento:** F. 21, M. 690, SUB. 9, Piano T-1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, R.C. Euro 805,67 (costruzione del 02/11/2006 n. 7217.1/2006 in atti dal 02/11/2006 protocollo n. MI0660891)

Coerenze, a corpo dell'appartamento con annesso giardino, in linea di contorno da nord e in senso orario, con riferimento al foglio 21:

piano terra: mappale 63, locale immondezzaio, enti comuni su tre lati, unità immobiliare al sub. 8, unità immobiliare al sub. 6;

piano primo: affaccio su giardino di proprietà su tre lati, unità immobiliare al sub. 7;

piano interrato (cantina): terrapieno su tre lati, unità immobiliare al sub. 6;

- con accesso carraio da **Via Tadini n.14, BOX** ad uso autorimessa privata posto al 1° piano interrato distinto al catasto fabbricati di detto Comune, regolarmente intestato, come segue:

**BOX:** F. 21, M. 690, SUB. 18, Piano S1, cat. C/6, cl. 6, cons. 38 mq, R.C. Euro 98,13 (costruzione del 02/11/2006 n. 7217.1/2006 in atti dal 02/11/2006 protocollo n. MI0660891)

Coerenze, a corpo del box, in linea di contorno da nord e in senso orario: terrapieno su due lati, spazio di manovra comune, box al sub. 19

In tutto salvo errori e come in fatto e come graficamente rappresentato nelle planimetrie catastali allegate in calce alla presente sotto "allegato D".

Sono compresi la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile condominiali pari a millesimi 100,52 per l'appartamento e millesimi 23,19 per il box, precisando che fanno parte dei beni comuni la cabina ENEL (F. 21, M. 690, SUB. 1), il locale deposito /ricovero attrezzi agricoli (F. 21, M. 690, SUB. 3) e la tettoia per le biciclette (F. 21, M. 690, SUB. 4).

Osservazioni all'individuazione catastale: nessuna

L'immobile risulta intestato a:

✓ S

**Per la piena proprietà in regime di separazione dei beni**

**STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**

PAOLO DELFINO  
Architetto

Le proprietà pignorate, alla data del sopralluogo, risultano occupate dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione datato 30/09/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Busto Arsizio il 30/09/2010 al n. 3453 serie 3.

Il contratto di Locazione ha durata di anni 9 (nove) dal 15/09/2010 al 14/04/2019 con rinnovo tacito alla prima scadenza per ulteriori anni 9 (nove). Il canone di locazione è di Euro 4.200,00 annui con cauzione di Euro 950,00.

Si segnala che, come da Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegato alla presente sotto "allegato I", la Sig.ra [REDACTED] risulta essere **componente del nucleo familiare** [REDACTED] unitamente alla Sig.ra [REDACTED].

L'atto risulta registrato prima del pignoramento immobiliare del 16/11/2011.

### **VALORE DI STIMA**

Sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare all'intera quota di proprietà del compendio immobiliare descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale:

**Valore di stima del diritto di proprietà dell'immobile (appartamento con box e giardino) - libero Euro 286.400,00**

(diconsi Euro duecentottantaseimilaquattrocento/00)

corrispondente ad un'incidenza di circa 1.800,00 Euro/mq per circa 148,00 mq con giardino complessivi di superficie "lorda commerciale" oltre ad Euro 20.000,00 per il box.

### **9.3) ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA**

**9.3.1)** Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti che il sottoscritto ritiene, visto l'anno di edificazione del bene, le finiture con il quale l'immobile è stato realizzato, le certificazioni presenti e la regolarità edilizia, essere molto ridotte, oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

**Valore della riduzione - Euro 42.960,00** (diconsi Euro quarantaduemilanovecentosessanta/00)

### **9.3.2) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO**

**Valore base d'asta del lotto LIBERO - Euro 243.500,00** per arrotondamento.

(diconsi Euro duecentoquarantatremilacinquecento/00)

### **9.3.3) DEPREZZAMENTO DEL PREZZO DEL LOTTO OCCUPATO**

Riduzione del valore del 20% sul **Valore base d'asta del lotto LIBERO (Euro 243.500,00)** per arrotondamento.

**Valore della riduzione - Euro 48.700,00** (diconsi quarantottomilasettecentoeuro,00)

### **9.3.4) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO**

PAOLO DELFINO

Architetto

---

Valore base d'asta del lotto OCCUPATO (Euro 194.800,00) per arrotondamento

(diconsi centonovantaquattromilaottocentoeuro,00)

|                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INDICE:</b>                                                                                                                                  |           |
| <b>PUNTO 1 :</b>                                                                                                                                | <b>8</b>  |
| 1.1) AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AGLI IMMOBILI:                                                      | 8         |
| <b>PUNTO 2 :</b>                                                                                                                                | <b>8</b>  |
| 2.1) Identificazione catastale DELL' IMMOBILE PIGNORATO secondo le ultime risultanze catastali                                                  | 8         |
| 2.2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO                                                                                                               | 9         |
| 2.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA                                                                                                                | 10        |
| <b>PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE</b>                                                                                                           | <b>11</b> |
| <b>PUNTO 4 : STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO</b>                                                                                            | <b>13</b> |
| <b>PUNTO 5 E 6:</b>                                                                                                                             |           |
| - VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE | 13        |
| - VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE                          | 13        |
| 5/6.1) TRASCRIZIONI CONTRO                                                                                                                      | 13        |
| 5/6.2) ISCRIZIONI CONTRO                                                                                                                        | 13        |
| 5/6.3) SPESE CONDOMINIALI                                                                                                                       | 14        |
| <b>PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA</b>                                                                                                               | <b>15</b> |
| Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO                                                                                                 | 15        |
| Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI                                                                                            | 15        |
| Regolarità edilizia del bene: SI                                                                                                                | 16        |
| <b>PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI</b>                                                  | <b>16</b> |
| 8.1) CERTIFICAZIONE ENERGETICA                                                                                                                  | 16        |
| 8.2) INSTALLAZIONE IMPIANTI DI CUI AL D.M. 22/01/2008 n.37                                                                                      | 16        |
| <b>PUNTO 9: VALORE DELL' IMMOBILE:</b>                                                                                                          | <b>16</b> |
| 9.1) CRITERIO DI VALUTAZIONE                                                                                                                    | 16        |
| 9.2) VALORE DI STIMA                                                                                                                            | 17        |

**Premesse** : Lo scrivente **Arch. Paolo Delfino**, con studio in Milano, Via V. Monti 12 - iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 7495 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal G.E. Dott. **DE SAPIA** quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico per la stima degli immobili pignorati e la verifica dei documenti ipocatastali.

### 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 inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

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

1. *ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
2. *ad identificare il/i bene/i oggetto 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 verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ossia, 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 indicando 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*
8. *a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
  - a) *della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*

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 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 un 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;

**PROVEDA**, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e ad inviarne copia semplice 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 relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

L'Esperto viene sin d'ora autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

**AVVERTA** l'Esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno quindici giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

**APPARTAMENTO CON BOX E GIARDINO**  
**Castano Primo (MI) – Via Dell'Arco Antico n.15/17 – Via Tadini n.14**  
**Relazione peritale**

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta delle visure e delle schede catastali degli immobili in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Lo scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castano Primo (MI), dal quale attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti e reperita presso gli Uffici preposti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente il giorno 09/09/2013, come da raccomandata del 10/07/2013, il sottoscritto, procedeva al sopralluogo di rito, alla presenza dell'occupante dell'immobile [REDACTED] effettuando il sopralluogo sul posto e operando una ispezione all'interno e all'esterno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla loro individuazione e descrizione. (si allega verbale apertura operazioni peritali e avviso di sopralluogo sotto "allegato A").

8

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:

**PUNTO 1 :**

**1.1) AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AGLI IMMOBILI:**

L'immobile è stato visionato (allegato A).

**PUNTO 2 :**

**2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI**

**Piena proprietà** delle porzioni immobiliari site nel Comune di Castano Primo (MI) e più precisamente:

- con accesso da **Via Arco Antico n.15/17, appartamento** ad uso abitazione posto su due piani, terra e primo, composto da soggiorno, cucina e portico al piano terra, due camere bagno e due balconi al piano primo, con annesso vano cantina e bagno al piano interrato, collegati tra loro con scala interna, oltre area cortilizia pertinenziale a giardino, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune, regolarmente intestato, come segue:



**Appartamento:** F. 21, M. 690, SUB. 9, Piano T-1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6.5, R.C. Euro 805,67 (costruzione del 02/11/2006 n. 7217.1/2006 in atti dal 02/11/2006 protocollo n. MI0660891)

Coerenze, a corpo dell'appartamento con annesso giardino, in linea di contorno da nord e in senso orario, con riferimento al foglio 21:

piano terra: mappale 63, locale immondezzaio, enti comuni su tre lati, unità immobiliare al sub. 8, unità immobiliare al sub. 6;

piano primo: affaccio su giardino di proprietà su tre lati, unità immobiliare al sub. 7;

piano interrato (cantina): terrapieno su tre lati, unità immobiliare al sub. 6;

- con accesso carraio da **Via Tadini n.14, BOX** ad uso autorimessa privata posto al 1° piano interrato distinto al catasto fabbricati di detto Comune, regolarmente intestato, come segue:

**BOX:** F. 21, M. 690, SUB. 18, Piano S1, cat. C/6, cl. 6, cons. 38 mq, R.C. Euro 98,13 (costruzione del 02/11/2006 n. 7217.1/2006 in atti dal 02/11/2006 protocollo n. MI0660891)

Coerenze, a corpo del box, in linea di contorno da nord e in senso orario: terrapieno su due lati, spazio di manovra comune, box al sub. 19

In tutto salvo errori e come in fatto e come graficamente rappresentato nelle planimetrie catastali allegate in calce alla presente sotto "allegato D".

Sono compresi la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile condominiali pari a millesimi 100,52 per l'appartamento e millesimi 23,19 per il box, precisando che fanno parte dei beni comuni la cabina ENEL (F. 21, M. 690, SUB. 1), il locale deposito /ricovero attrezzi agricoli (F. 21, M. 690, SUB. 3) e la tettoia per le biciclette (F. 21, M. 690, SUB. 4).

Osservazioni all'individuazione catastale: nessuna

L'immobile risulta intestato a:

✓ Sig. [REDACTED]

**Per la piena proprietà in regime di separazione dei beni**

## 2.2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 16/11/2011 n. 20599 dall'ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto

in data 03/01/2012 ai nn. 491/348 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2 a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Busto Arsizio (MI) e a carico del [REDACTED]

[REDACTED] ravante, per l'intera **quota di proprietà** e

per un credito pari a Euro 29.326,30 oltre interessi e spese, sugli immobili siti nel Comune di Castano Primo (MI) e distinti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

**Via Arco Antico n.15/17 appartamento:** F. 21, M. 690, SUB. 9, Piano T-1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6.5, R.C. Euro 805,67;

**Via Tadini n.14 Box: F. 21, M. 690, SUB. 18**, Piano S1, cat. C/6, cl. 6, cons. 38 mq, R.C. Euro 98,13

Osservazioni all'atto di pignoramento: nella presente procedura esecutiva immobiliare risultano intervenuti con la richiesta di partecipazione alla distribuzione della somma che verrà ricavata dalla vendita dei beni pignorati:

- [REDACTED] per un credito di Euro 2.500,89 oltre interessi e spese;
- Banca Popolare di Milano soc. Coop. a r.l. (P.IVA 00715120150) per un credito di Euro 7.500,00 oltre interessi e spese
- Banca Popolare di Milano soc. Coop. a r.l. per un credito di Euro 232.358,74 oltre interessi e spese per mancato pagamento delle rate del mutuo.

Si allega Atto di Pignoramento e trascrizione dello stesso sotto "allegato B"

### 2.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

**Scrittura privata con sottoscrizione in autentica** del 12/07/2007 nn. 69679/15486 a rogito della Dott.ssa Maria Teresa Schettino, notaio in Seregno, trascritto in data 18/07/2007 ai nn. 113611/59581 presso l'Ufficio Provinciale di Milano 2, dove la Soci [REDACTED] con sede in Milano, vende al Sig. [REDACTED] **una proprietà** degli immobili siti nel Comune di Castano Primo (MI), e distinti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

**Via Arco Antico n.15/17 appartamento: F. 21, M. 690, SUB. 9**, Piano T-1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6.5, R.C. Euro 805,67;

**Via Tadini n.14 Box: F. 21, M. 690, SUB. 18**, Piano S1, cat. C/6, cl. 6, cons. 38 mq, R.C. Euro 98,13

Osservazioni all'atto di provenienza: la parte acquirente dichiara di subentrare alla parte venditrice negli obblighi verso l'Istituto mutuante limitatamente alla quota di mutuo accollatasi.

Si precisa che con atto del 29/10/2004 n. rep. 66470/13084, a rogito della Dott.ssa Maria Teresa Schettino, notaio in Seregno, trascritto in data 10/11/2004 ai nn. 161290/84867 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2, [REDACTED] con sede in Milano acquista il complesso edilizio situato nel centro storico di Castano Primo, con accesso da Via Arco Antico e da Via Tadini, composto da vecchi fabbricati ad uso residenziale con annesse aree cortilizie pertinenziali, il tutto riportato nelle mappe catastali al foglio 21 mappali 91/92/93/94/95/96/97/105/107/109/110/111/113. Successivamente con Permesso di Costruire n. 7546 del 27/10/2004 n. 7546/2004 rilasciato dal Comune di castano primo in data 08/11/2004, la stessa [REDACTED] ha eseguito su detti immobili opere di manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione, realizzando un condominio, di dodici abitazioni con annessi giardini e box al piano interrato, denominato "Arco Antico" ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

Tale atto è parte integrante della presente perizia. Lo stesso è allegato alla presente sotto "Allegato C"

### **PUNTO 3: DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Le proprietà pignorate sono site nel Comune di Castano Primo (MI), comune sito all'estremità nord-occidentale della provincia di Milano. Il territorio è lambito, per un breve tratto, dal fiume Ticino.

Il tessuto urbano è principalmente caratterizzato da densità insediativa a destinazione residenziale, con presenza di tipologie edilizie civili. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari.

Discreto è il collegamento con le arterie viabilistiche principali in particolare a sud la SS341 strada statale Gallaratese collega Varese con Novara e aeroporto di Malpensa a Nord la SP31 che collega Castano Primo con Magenta e con l'autostrada A4 Venezia-Torino.

La stazione di Castano Primo è una stazione ferroviaria posta sulla linea Novara-Seregno, a servizio del comune di Castano Primo; da Milano (Stazione Cadorna) o Novara prendendo la linea Saronno-Novara con fermata Castano Primo.

#### **3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONDOMINIALE**

L'immobili in oggetto è inserito nel centro storico, in un contesto di tipo condominiale, costituito da n.12 unità abitative con annessi giardini al piano terra e box e cantine al piano interrato.

L'accesso all'immobile condominiale avviene da Via Dell'arco Antico tramite postone comune; tale accesso è di tipo pedonale. Viceversa l'accesso ai box avviene da Via Tadini tramite rampa d'accesso condominiale che immette al piano interrato.

L'immobile condominiale, ha facciata intonacate e superiormente verniciate color giallo Milano e tetto, a doppia falda, realizzato in legno, adeguatamente isolato e protetto con coppi alla marsigliese.

Trattasi di edilizia a corte tipica della zona, oggetto di recente ristrutturato (2004/2008), priva di decori in facciata.

Le parti comuni, percorsi interni al cortile, sono pavimentati ed in ottimo stato di manutenzione. Le parti a verde sono private ed ad uso esclusivo delle unità immobiliari che vi accedono.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è **buono**.

#### **3.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegate in scala 1:200, verificate durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondenti allo stato di fatto riscontrato.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 148,00 mq per l'intera unità abitativa (suddivisi come sotto riportato), valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri

comuni 1/2 , cantina 1/3, balcone 1/3) oltre a giardino ad uso esclusivo di circa 206,00 mq e box di 38,00 mq circa.

| TABELLA RIASSUNTIVA     |               |              |                  |
|-------------------------|---------------|--------------|------------------|
| Locali e pertinenze     | superficie mq | coefficiente | sup. equivalente |
| <b>Appartamento</b>     |               |              | <b>147,72</b>    |
| piano terra             | 60,00         | 100%         | 60,00            |
| portico                 | 15,00         | 33%          | 4,95             |
| piano primo             | 60,00         | 100%         | 60,00            |
| balcone                 | 5,00          | 33%          | 1,65             |
| cantina piano interrato | 64,00         | 33%          | 21,12            |
| giardino pertinenziale  | 206,00        |              |                  |
| <b>Box</b>              | 38,00         | a corpo      | a corpo          |

### APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento posto su due piani, terra e primo, composto da soggiorno, cucina e portico al piano terra, due camere, bagno e due balconi al piano primo, con annesso vano a cantina e bagno al piano interrato, collegati tra loro con scala interna, oltre area pertinenziale ad uso giardino.

L'accesso principale avviene da giardino comune e successivo portico tramite portafinestra che immette nella zona giorno al piano terra.

Come precedentemente detto, i vari piani dell'abitazione (interrato, terra e primo) sono collegati da 2 scale interne, di cui una a chiocciola, in legno, per il collegamento del piano terra con il piano primo, l'altra in muratura con gradini in pietra per il collegamento con il piano interrato.

Sono presenti due balconi, posti al piano primo, con accesso dalle camere e protetti con parapetti in ferro lavorato.

Il bagno padronale, sito al piano primo, è areato ed illuminato naturalmente ed è costituito da lavabo, wc, bidet e doccia; l'attacco per la lavatrice è posto nel bagno al piano interrato di servizio, anch'esso illuminato ed areato naturalmente.

Tutti i locali hanno aperture finestrate verso l'esterno; Le stesse sono in legno, con doppio vetro, protette da persiane in legno. Le pareti dei locali sono verniciate.

Le porte interne sono in legno tamburato in ottimo stato.

Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti in legno per le camere da letto ed in piastrelle ceramiche per la restante abitazione. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in materiale ceramico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti a parete. La caldaia, che oltre al riscaldamento produce l'acqua calda sanitaria, è di tipo interna posta nella cucina.

L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia.

Pertinenziale all'immobile è il giardino esterno, con accesso dalla zona giorno, ben piantumato e recintato sul

PAOLO DELFINO  
Architetto

confine ove è posta una siepe sempreverde. Lungo i muri perimetrali sono presenti percorse pedonali in cemento. Il portico esterno, con copertura a falda in legno e tegole sorretto da due colonne in sasso, è ampio e pavimentato con beole a spacco.

Nell'insieme l'alloggio si presenta in ottime condizioni.

Per una meglio descrizione si rimanda alle foto allegate sotto "allegato I".

#### **BOX**

Il Box di proprietà è sito nel piano interrato dello stabile condominiale, ha accesso pedonale da vano scala comune e successivo passaggio comune e accesso carraio tramite rampa d'accesso comune e successivo corsello di manovra. Si sottolinea che l'accesso carraio al bene avviene da Via Tadini.

Lo stesso ha porta a basculante in alluminio verniciata con chiusura manuale a chiave. L'illuminazione e l'aerazione sono di tipo forzato. Il box ha dimensione tale per permettere la sosta di n.2 autovetture.

#### **PUNTO 4: STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**

Le proprietà pignorate, alla data del sopralluogo, risultano occupate dalla Sig. [redacted] in forza di contratto di locazione datato 30/09/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Busto Arsizio il 30/09/2010 al n. 3453 serie 3.

Il contratto di Locazione ha durata di anni 9 (nove) dal 15/09/2010 al 14/04/2019 con rinnovo facito alla prima scadenza per ulteriori anni 9 (nove). Il canone di locazione è di Euro 4.200,00 annui con cauzione di Euro 950,00.

Si segnala che, come da Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegato alla presente sotto "allegato I", la Sig. [redacted] risulta essere **componente del nucleo familiare** di [redacted] alla [redacted]

L'atto risulta registrato prima del pignoramento immobiliare del 16/11/2011.

#### **PUNTO 5 E 6:**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....**

✓ Sig. [redacted]

**Per la piena proprietà in regime di separazione dei beni**

#### **5/6.1) TRASCRIZIONI CONTRO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 16/11/2011 n. 20599 dall'ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto

in data 03/01/2012 ai nn. 491/348 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2 a favore di **Condominio**

**"Alessandro"** (C.F. 81015290125) con sede in Busto Arsizio (MI) e a carico del [redacted]

[redacted] gravante, per l'intera **quota di proprietà** e

per un credito pari a Euro 29.326,30 oltre interessi e spese, sugli immobili siti nel Comune di Castano Primo (MI) e distinti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

**Via Arco Antico n.15/17 appartamento: F. 21, M. 690, SUB. 9**, Piano T-1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6.5, R.C. Euro 805,67;

**Via Tadini n.14 Box: F. 21, M. 690, SUB. 18**, Piano S1, cat. C/6, cl. 6, cons. 38 mq, R.C. Euro 98,13

#### 5/6.2) ISCRIZIONI CONTRO

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data 26/05/2010 ai n.ri 66191/15303 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 a favore di [redacted] sedè in Busto Arsizio (MI) e a carico del Sig. [redacted] di Euro 43.000,00 a garanzia di credito di Euro 26.589,97.000,00, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio (VA) del 03/03/2010 n. rep. 162 e gravante, per la **piena proprietà**, sugli immobili siti nel Comune di Castano Primo (MI) e distinti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

**Via Arco Antico n.15/17 appartamento: F. 21, M. 690, SUB. 9**, Piano T-1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6.5, R.C. Euro 805,67;

**Via Tadini n.14 Box: F. 21, M. 690, SUB. 18**, Piano S1, cat. C/6, cl. 6, cons. 38 mq, R.C. Euro 98,13;

oltre che su immobili siti in Busto Arsizio (VA) in Piazza San Michele n. 4 e non oggetto della presente perizia estimativa.

14

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 10/11/2004 ai n.ri 161294/37750 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 a favore di "**Banca Popolare di Milano Soc.Coop.a.R.L.**" (C.F. 00715120150), con sede in Milano, e a carico del [redacted] per la somma di Euro 3.900.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 1.300.000,00, concesso con atto ricevuto dalla Dott.ssa Maria Teresa Schettini, Notaio in Seregno, in data 29/10/2004 a n. 66471/13085 di repertorio, e gravante, per il **diritto di piena proprietà** sugli immobili siti nel Comune di Castano Primo (MI), **Via Arco Antico n.5/13/15/17/19/21** e nello specifico il complesso condominiale ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

**Annotazione ad iscrizione restrizione di beni** iscritta in data 24/06/2010 ai n.ri 79247/13844 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 a favore di "**Banca Popolare di Milano Soc.Coop.a.R.L.**" (C.F. 00715120150), con sede in Milano, e a [redacted] con sede in Milano, formalità di riferimento ipoteca iscritta in data 10/11/2004 ai n.ri 161294/37750 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2, con scrittura privata a rogito della Dott.ssa Maria Teresa Schettini, Notaio in Seregno, in data 12/07/2007 a n. 69678/15485 di repertorio, e gravante, per un **diritto non specificato nella trascrizione** sugli immobili siti nel Comune di Castano Primo (MI), **Via Arco Antico n.5** e distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **F. 21, M. 690, SUB. 16 e 24** (immobili non oggetto di pignoramento).

**Osservazioni:** si segnala che relativamente all'ipoteca volontaria iscritta in data 10/11/2004 ai n.ri 161294/37750, ove la "Banca Popolare di Milano Soc.Coop.a.R.L." concedeva, con atto ricevuto dalla Dott.ssa Maria Teresa Schettini, Notaio in Seregno, in data 29/10/2004 a n. 66471/13085 di repertorio, mutuo alla [redacted] uguale quota gravante, sugli immobili oggi oggetto di pignoramento, è stata accollata agli esecutati.

La trascrizione di tale accollamento non risulta nel nelle verifiche ipotecarie effettuate dallo scrivente. Si segnala altresì che nell'atto di acquisto del bene da parte degli esecutati all'art.5 si cita un frazionamento di tale ipoteca in data 10/11/2006 n.rep 68877/14866 a rogito della Maria Teresa Schettini, Notaio in Seregno.

Copia delle verifica ipocatastale è allegata alla presente sotto "Allegato F"

**5/6.3) SPESE CONDOMINIALI (allegato G)**

Come da dichiarazione dell [redacted] amministratori del Condominio "Arco Antico" e pervenuto allo scrivente via fax dall'exec [redacted] si conferma che per l'immobile in oggetto non sono presenti, alla data del 10/09/2013, arretrati per spese condominiali non evase.

Copia delle dichiarazione è allegata alla presente sotto "Allegato G"

**PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA "Allegato E"**

**Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO**

**Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI**

L'originale complesso di fabbricati fu costruito anteriormente al 01/09/1967.

Con Permesso di Costruire n. 7546 del 27/10/2004, pratica n. 7546/2004, rilasciata dal Comune di Castano Primo (MI) in data 08/11/2004, la Società S.I.C.E. Srl ha eseguito su detti immobili opere di manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione, realizzando un condominio, di dodici abitazioni con annessi giardini e box al piano interrato, denominato "Arco Antico" ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente sono state presentata pratiche edilizie, sempre intestate a [redacted] in data 31/05/2005 prof. n. 9003 per la formazione di balcone e modifiche planimetriche ai box interrati; in data 16/02/2006 prof. n. 3354, per la realizzazione della cabina ENEL; in data 26/07/2006 prof. n. 14070, per modifiche interne e di facciata.

I lavori di costruzione/ristrutturazione relativi alla porzione in oggetto sono stati ultimati, conformemente ai progetti sopra indicati, in data 07/11/2006 e la dichiarazione di fine lavori e la conseguente richiesta di licenza d'uso sono state depositate presso gli uffici del Comune di Castano Primo in data 07/03/2007.

**Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della licenza d'uso (abitabilità) dell'immobile al Comune di Castano Primo.**

**Ad oggi tale richiesta non è stata evasa dello stesso Comune.**

Si segnala altresì che ove non fosse presente tale documento il nuovo acquirente potrà richiederlo, per la sola

unità abitativa in oggetto, allo stesso Comune di Castano Primo presentando dichiarazione, a firma di Tecnico Abilitato, con la documentazione tecnica prevista.

**Regolarità edilizia del bene: SI**

Quanto rappresentato nella scheda catastale rispecchi quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

**PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI**

**8.1) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (allegato H)**

Per l'immobile in oggetto non era presente Certificazione Energetica. La stessa è stata redatta da tecnico di fiducia del sottoscritto.

L'immobile risulta in classe energetica **F** con **EPH 167,39 kWh/m2a**.

Si allega copia dell'Attestato di Certificazione Energetica.

**8.2) INSTALLAZIONE IMPIANTI DI CUI AL D.M. 22/01/2008 n.37**

Non sono state introdotte nuove installazioni e/o modifiche degli impianti nell'edificio (trasformazione, ampliamento, manutenzione straordinaria) che comportino la certificazione o la dichiarazione di conformità come da DM. 37/2008

**PUNTO 9: VALORE DELL' IMMOBILE:**

**9.1) CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2013, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **BUONA** appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in **OTTIMO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone. La valutazione della stessa è maggiore della media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota di proprietà** dell'unità qui descritta, considerata **con e senza vincolo** di affittanza in corso. Sulla base di quanto espresso nel punto **PUNTO 4: STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**, il sottoscritto si rimette al giudizio del G.E. per la verifica della validità del contratto di locazione allegato sotto "Allegato I";
- che il box è da considerarsi parte integrante del lotto e pertanto non vendibili separatamente;
- che i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, condizionano il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve



ribasso delle quotazioni e delle trattativa;

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2) VALORE DI STIMA

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare all'intera quota di proprietà del compendio immobiliare descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale:

**Valore di stima del diritto di proprietà dell'immobile (appartamento con box e giardino) - libero Euro 286.400,00**

(diconsi Euro duecentottantaseimilaquattrocento/00)

corrispondente ad un'incidenza di circa 1.800,00 Euro/mq per circa 148,00 mq con giardino complessivi di superficie "lorda commerciale" oltre ad Euro 20.000,00 per il box.

17

### 9.3) ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

**9.3.1)** Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti che il sottoscritto ritiene, visto l'anno di edificazione del bene, le finiture con il quale l'immobile è stato realizzato, le certificazioni presenti e la regolarità edilizia, essere molto ridotte, oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

**Valore della riduzione - Euro 42.960,00** (diconsi Euro quarantaduemilanovecentosessanta/00)

### 9.3.2) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO

**Valore base d'asta del lotto LIBERO - Euro 243.500,00** per arrotondamento.

(diconsi Euro duecentoquarantatremilacinquecento/00)

### 9.3.3) DEPREZZAMENTO DEL PREZZO DEL LOTTO OCCUPATO

Riduzione del valore del 20% sul **Valore base d'asta del lotto LIBERO (Euro 243.500,00)** per arrotondamento.

**Valore della riduzione - Euro 48.700,00** (diconsi quarantottomilasettecentoeuro,00)

### 9.3.4) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

**Valore base d'asta del lotto OCCUPATO (Euro 194.800,00)** per arrotondamento

PAOLO DELFINO

Architetto

---

(dicansi centonovantaquattromilaottocentoeuro,00)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano, 20/10/2013

l'esperto

Arch. Paolo Delfino

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA:**

**ALLEGATI**

**Allegato A** \_ Verbale apertura operazioni peritali

**Allegato B** \_ Atto e trascrizione di pignoramento

**Allegato C** \_ Atto di provenienza

**Allegato D** \_ Documentazione catastale:

Estratto di mappa

Visura

Scheda

**Allegato E** \_ Ispezione conservatoria

**Allegato F** \_ Verifica edilizia presso Ufficio Edilizia Privata

**Allegato G** \_ Verifica spese condominiali

**Allegato H** \_ Certificazione Energetica

**Allegato I** \_ Verifica contratti di locazione

**Allegato L** \_ Rilievo fotografico

**ATTESTATI DI INVIO PERIZIA:**

Creditore precedente ed intervenuti

Debitori Esecutati

PAOLO DELFINO  
Architetto

Studio: 20123 Milano – Via V. Monti 12 - Tel/fax 02.45409282  
E-mail [delfino@architettodelfino.it](mailto:delfino@architettodelfino.it)  
E-mail certificata [delfino.7495@oamilano.it](mailto:delfino.7495@oamilano.it)

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n. 4206/2011**

**G.E. Dott. Cesare DE SAPIA**

Procedente: **Condominio ALESSANDRO**  
P.zza San Michele, 4 – Busto Arsizio (VA)  
P.IVA 81015290125

Intervenuti: **Avv. Diego Cornacchia**  
**Rag. Cristina Tondini**  
**Banca Popolare di Milano Scarl**

Pignorato: Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Tecnico Incaricato: Arch. Paolo Delfino**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7495  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9349  
C.F. DLFPLA65R11F205Y – P.IVA N. 08644000153

con studio in Milano –Via Vincenzo Monti n.12  
Telefono 02/45409282 fax 02/87152061 - Cellulare: 346/6682263  
e-mail: [delfino@architettodelfino.it](mailto:delfino@architettodelfino.it) / [delfino.7495@oamilano.it](mailto:delfino.7495@oamilano.it)

PAOLO DELFINO  
Architetto

---

**Premesse** : Lo scrivente **Arch. Paolo Delfino**, con studio in Milano, Via V. Monti 12 - iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 7495 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal G.E. Dott. **DE SAPIA** quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico per la stima degli immobili pignorati e la verifica dei documenti ipocatastali.

La relazione peritale è stata depositata in data 20/10/2013.

**Solo recentemente il Comune di Settimo Milanese mi comunicava il reperimento della documentazione tecnica richiesta.**

Il sottoscritto, visionata tale documentazione e certo di far cosa utile e gradita alla procedura, provvedeva ad integrare la propria relazione peritale

**APPARTAMENTO CON BOX E GIARDINO**  
**Castano Primo (MI) – Via Dell'Arco Antico n.15/17 – Via Tadini n.14**

**PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA**

**Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO**

**Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI**

L'originale complesso di fabbricati fu costruito anteriormente al 01/09/1967.

Con Permesso di Costruire n. 7546 del 27/10/2004, pratica n. 7546/2004, rilasciato dal Comune di Castano Primo (MI) in data 08/11/2004, la Società **S.I.C.E. Srl** ha eseguito su detti immobili opere di manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione, realizzando un condominio, di dodici abitazioni con annessi giardini e box al piano interrato, denominato "Arco Antico" ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente sono state presentate pratiche edilizie, sempre intestate alla Società **S.I.C.E. Srl**, in data 31/05/2005 n. 1407/2005 prot. n. 9003, per la formazione di balcone e modifiche planimetriche ai box interrati; in data 16/02/2006 n. 1171/2006 prot. n. 3354, per la realizzazione della cabina ENEL; in data 26/07/2006 n. 1240/2006, per modifiche interne e di facciata.

Tale pratica presenta lo stato di fatto riscontrato in loco.

I lavori di costruzione/ristrutturazione relativi alla porzione in oggetto sono stati ultimati, conformemente ai progetti sopra indicati, in data 07/11/2006 e la dichiarazione di fine lavori e la conseguente richiesta di licenza d'uso sono state depositate presso gli uffici del Comune di Castano Primo in data 07/03/2007.

Per gli immobili in oggetto è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 10/08/2007 prot. N. 13327

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano, 19/11/2013

l'esperto Arch. Paolo Delfino

**ALLEGATI:**

PAOLO DELFINO

Architetto

---

**ALLEGATI**

**Allegato 1** \_ Permessi di Costruire n. 7546 del 27/10/2004, pratica n. 7546/2004

**Allegato 2** \_ D.I.A. del 31/05/2005 n. 1407/2005 prot. n. 9003

**Allegato 3** \_ D.I.A. del 26/07/2006 n. 1240/2006

**Allegato 4** \_ certificato di Agibilità

NOTA: il sottoscritto ha provveduto all'invio di tale integrazione alle parti.