

5. 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

6. alleghi alla relazione: a) 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 (a questo scopo l'esperto contatterà il debitore o l'occupante e in caso di mancata disponibilità di questi a consentire la visita del bene, provvederà alla stima sulla base degli elementi in suo possesso, previa comunicazione della circostanza al creditore procedente)

7. fornisca le 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, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima”

Il sottoscritto a tale scopo, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuava sopralluogo tecnico e contestualmente svolgeva i dovuti esami di mercato, al fine di poter redigere la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento notificato in data 6/8/2005

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 11/10/2005 ai n.ri 149216/76686

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN
GIOVANNI Srl sede Sesto San Giovanni

Contro:

(n.d.r. nel titolo risulta contro)

Intera proprietà in comune di Cuggiono via Manzoni – via Pertini, il tutto
censito nel Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

- Appartamento in villino Foglio 9 mappale 834 subalterno 1 via Manzoni
– Via Pertini piano T/1/S1 categoria A/7 vani 7,5
- Autorimessa o rimessa Foglio 9 mappale 834 subalterno 2 via Manzoni
piano S1 categoria C/6 mq. 17
- Autorimessa o rimessa Foglio 9 mappale 850 subalterno 1 via Manzoni
piano S1 categoria C/6 mq. 16
- Autorimessa o rimessa Foglio 9 mappale 850 subalterno 2 via Manzoni
piano S1 categoria C/6 mq. 15
- Autorimessa o rimessa Foglio 9 mappale 852 subalterno 3 via Manzoni
piano S1 categoria C/6 mq. 12 (n.d.r. trattasi di posto auto)
- Autorimessa o rimessa Foglio 9 mappale 852 subalterno 6 via Manzoni
piano S1 categoria C/6 mq. 12 (n.d.r. trattasi di posto auto)

INTESTAZIONE E PROVENIENZA

Gli immobili pignorati risultano intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx

in base ad atto di vendita notaio dr. Luigi Ligori rep. 165302/9842 in data
8/3/2004 trascritto il 18/3/2004 ai n.ri 36936/18775 per acquisto da EDIL.
COST Srl sede in Abbiategrasso.

Si rimanda al suddetto atto di provenienza per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia.

CATASTO

Gli immobili in oggetto sono censiti al N.C.E.U. del comune di Cuggiono con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 834 – subalterno 1 – via Manzoni snc – piano T/1/S1 – cat. A/7 – cl. 4 – vani 7,5 – Rendita €. 890,89 (abitazione e giardino)

Foglio 9 – mappale 834 – subalterno 2 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 17 – Rendita €. 50,04 (box autorimessa)

Foglio 9 – mappale 850 – subalterno 1 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 16 – Rendita €. 47,10 (box autorimessa)

Foglio 9 – mappale 850 – subalterno 2 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 15 – Rendita €. 44,16 (box autorimessa)

Foglio 9 – mappale 852 – subalterno 3 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. 12 – Rendita €. 26,03 (posto auto)

Foglio 9 – mappale 852 – subalterno 6 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. 12 – Rendita €. 26,03 (posto auto)

n.d.r. si evidenzia che attualmente gli immobili sono toponomasticamente individuati come via Sandro Pertini civico 3 l'abitazione e civico 5 i boxes e posti auto.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE VILLETTA – BOXES – POSTI AUTO

In comune di Cuggiono via Sandro Pertini n. 3 e n. 5, precisando che il civico 3 risulta essere l'accesso pedonale di alcune villette a schiera tra le quali quella oggetto di pignoramento, mentre il civico 5 risulta essere l'accesso carrabile al piano sotterraneo in cui si trovano boxes e posti auto compresi quelli oggetto di pignoramento.

Gli immobili in oggetto sono siti in comune di Cuggiono, località sita a ovest di Milano e confinante con la provincia di Novara nonché attraversata dal fiume Ticino.

Detta località è raggiungibile percorrendo l'Autostrada Milano – Torino e dall'uscita Boffalora percorrendo in direzione nord le strade provinciali attraversanti i comuni di Mesero e Bernate Ticino.

Il complesso residenziale in cui si collocano gli immobili pignorati è posto in angolo tra le vie Manzoni e Pertini, nei pressi del centro paese.

Trattasi di diciannove villette a schiera di due piani fuori terra e cantinato oltre boxes e posti auto sotterranei, il tutto realizzato nei primi anni del Duemila.

La villetta pignorata (n. 5 in progetto) risulta essere la villetta di testa della serie prospettante verso la via Pertini, con interposta area destinata a parcheggio pubblico, la quale viene identificata come semindipendente in quanto a differenza di quelle attigue su detto lato, non dispone di accesso indipendente da strada bensì risulta accessibile da passaggio pedonale comune con altre villette interne.

Attiguo all'ingresso pedonale sormontato da pensilina, risulta l'accesso carrabile chiuso da cancello (attualmente ancora ad apertura manuale e forse in corso di automatizzazione), che insieme ad altro accesso carrabile posto

sulla via Manzoni consente di raggiungere i boxes ed i posti auto al piano sotterraneo.

Un cancelletto in ferro attestato sul passaggio pedonale comune permette di accedere all'area di pertinenza della villetta in oggetto, attestata su due lati della stessa e recintata con cancellata in ferro su cordolo di muratura, che risulta in parte pavimentata in piastrelle e quadrotti di cemento ed in parte adibita a giardino per ora terroso.

La struttura portante della villetta è in cemento armato e le tamponature sono in muratura, il tetto in legno è a falda con manto di tegole, le facciate sono tinteggiate in intonaco civile tinta giallo con zoccolatura in piastrelle, il balcone ha parapetto in profilato di ferro.

Il piano terreno dell'abitazione si compone di soggiorno, cucina e bagno; al piano primo risultano tre camere, bagno e balcone; al piano sotterraneo risulta un locale (con zona attrezzata a cucina e forno / camino, ritenuti da smantellare in quanto realizzati in locale senza permanenza di persone) ed un piccolo vano in cui è posta la caldaia.

I tre piani della casa sono collegati da scala interna in muratura e rivestita in piastrelle di ceramica tipo cotto.

I pavimenti dei locali, cucina compresa, sono rivestiti in piastrelle di ceramica tipo cotto.

Le pareti sono tinteggiate e nella cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I due bagni hanno pavimenti e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica.

Il piano cantinato è pavimentato in piastrelle di gres e le pareti sono in parte rivestite in piastrelle di ceramica.

Il sottotetto, senza permanenza di persone, attualmente si presenta senza possibilità diretta di accesso stante che non esiste scala comunicante con l'apertura circolare a pavimento.

Nel sottotetto si rileva pavimento in cemento e pareti intonacate, tetto in legno a vista con aperture tipo velux.

I serramenti interni sono in legno tamburato (alcuni dei quali del tipo scorrevole), quelli esterni sono in legno con vetrocamera protetti da persiane in legno a ventola.

Al piano sotterraneo il cantinato dispone di quattro aperture con vetrocemento prospettanti sul corsello boxes coperto, e di due piccole luci in ferro e vetro attestate su bocche di lupo.

Nel bagno al piano terreno sono in opera piatto doccia, lavandino, bidet e w.c.; nel bagno al piano primo sono in opera lavandino, bidet e w.c.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori.

Dal piano cantinato tramite una porta è possibile accedere direttamente al box strettamente annesso alla villetta, il quale risulta pavimentato in gres e con pareti intonacate.

Detto box risulta chiuso da una serranda basculante in lamiera di ferro, ed è attestato sul corsello comune coperto.

Oltre il box direttamente collegato alla villetta, risultano pignorati altri due boxes confinanti l'uno con l'altro, posti sempre al piano sotterraneo.

Questi due boxes pavimentati in cemento e con pareti con blocchi di muratura a vista intonacati, sono anch'essi chiusi da serrande basculanti in lamiera di ferro.

Sempre oggetto di pignoramento risultano anche due posti auto, collocati dalla parte opposta del complesso, situati anch'essi al piano sotterraneo a lato del corsello comune.

Il complesso residenziale e le unità immobiliari, stante anche la recente edificazione, risultano in buone condizioni di manutenzione.

CONSISTENZE E SUPERFICI

In base alle misurazioni effettuate nei sopralluoghi tecnici, lo scrivente ha calcolato le seguenti superfici:

VILLETTA PIANO T/1/S1 con area oltre boxes e posti auto

- superficie commerciale villetta mappale 834 sub. 1	mq.	140,00
- area di pertinenza villetta mappale 834 sub. 1	mq.	90,00
- box mappale 834 sub. 2 superficie utile	mq.	17,00
- box mappale 850 sub. 1 superficie utile	mq.	16,00
- box mappale 850 sub. 2 superficie utile	mq.	15,00
- posto auto mappale 852 sub. 3 superficie utile	mq.	12,00
- posto auto mappale 852 sub. 6 superficie utile	mq.	12,00

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale della villetta, il piano cantinato (non abitabile) ed il balcone sono stati conteggiati al 30% mentre il sottotetto (non abitabile) è stato conteggiato al 25%.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dal nucleo familiare della signora xxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxx, la quale mi ha dichiarato di essere parente del debitore esecutato e di non aver stipulato con lo stesso alcun contratto d'affitto.

L'occupante ha dichiarato altresì che il debitore esecutato risiede in comune di Palau (Sassari) località Stazzo Pulcheddu (n.d.r. medesima residenza che risulta nell'atto di provenienza).

Lo scrivente come da quesito ha provveduto a stimare gli immobili considerandoli sia come liberi che come occupati.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Cuggiono, si rileva che il complesso residenziale comprendente gli immobili pignorati, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 9/2000 prot. 4664 rilasciata in data 10/10/2000 e successiva D.I.A. in variante presentata in data 24/10/2003 e relativa comunicazione di fine lavori del 19/1/2004.

L'Abitabilità richiesta in data 21/1/2004 non risulta ancora rilasciata dal Comune di Cuggiono.

Per quanto riguarda nello specifico la villetta, il sottoscritto in sede di sopralluogo ha rilevato le seguenti opere edilizie ritenute abusive:

- Formazione di una finestra con bocca di lupo al piano cantinato (senza permanenza di persone)

le quali potranno essere sanate presentando al Comune di Cuggiono apposita Domanda di Sanatoria nei termini e modalità di Legge.

Il sottoscritto ritiene che i costi della sanatoria e spese tecniche da sostenersi, da intendersi a carico degli aggiudicatari, siano quantificabili in circa € 2.000,00 / 2.500,00.

Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto.

Si evidenzia altresì che il piano sotterraneo della villetta risulta autorizzato come cantinato senza permanenza di persone.

Riscontrando al piano cantinato una cucina con relativi impianti ed un forno / camino, che denotano una permanenza di persone in locali non autorizzati a tale scopo, e considerando l'impossibilità di sanare con condono un abuso di questo tipo stante l'epoca in cui si è realizzato, si dovrà provvedere ad eliminare i suddetti impianti con costi e spese per quanto occorre già detratti dalla successiva valutazione, e conseguente ripristino della destinazione d'uso autorizzata.

Il sottotetto, attualmente utilizzato come tale, risulta autorizzato come spazio senza permanenza di persone.

CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente in zona per immobili simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso residenziale e delle porzioni immobiliari oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati, il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** degli immobili pignorati successivamente identificati.

IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI

In comune di Cuggiono via Sandro Pertini n. 3 e n. 5 **intera proprietà**

1 – 2) villetta a schiera semindipendente disposta su tre piani (T/1/S1), composta da soggiorno, cucina, bagno oltre area di pertinenza al piano

terreno; tre camere, bagno e balcone al piano primo; locali cantinati senza permanenza di persone al piano sotterraneo; sottotetto senza permanenza di persone; box autorimessa al piano sotterraneo direttamente collegato al cantinato villetta; il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 834 – subalterno 1 – via Manzoni snc – piano T/1/S1 – cat. A/7 – cl. 4 – vani 7,5 – Rendita € 890,89

Foglio 9 – mappale 834 – subalterno 2 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 17 – Rendita € 50,04

Coerenze villetta ed area piani T/1: marciapiede ed area di pubblico parcheggio verso via Pertini, villetta ed area al mappale 835 sub. 1, passaggio pedonale comune su due lati.

Coerenze villetta piano S1: corsello comune, villetta al mappale 835 sub. 1, box autorimessa al mappale 834 sub. 2, corsello comune.

Coerenze box autorimessa: villetta al mappale 834 sub. 1, villetta al mappale 835 sub. 1, box autorimessa al mappale 849, corsello comune.

Valore di Stima a corpo

VALORE DI STIMA intera proprietà libera € 290.000,00

(Euro duecentonovantamila/00)

3) box autorimessa al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 850 – subalterno 1 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 16 – Rendita € 47,10

Coerenze box autorimessa: box autorimessa al mappale 850 sub. 2, corsello comune, terrapieno sottostante a rampa carrabile, terrapieno parte comune.

Valore di Stima a corpo

VALORE DI STIMA intera proprietà libera €. 15.000,00

(Euro quindicimila/00)

4) box autorimessa al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 850 – subalterno 2 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 15 – Rendita €. 44,16

Coerenze box autorimessa: terrapieno sottostante area di ingresso verso via Pertini, corsello comune, box autorimessa al mappale 850 sub. 1, terrapieno parte comune.

Valore di Stima a corpo

VALORE DI STIMA intera proprietà libera €. 15.000,00

(Euro quindicimila/00)

5) posto auto al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 852 – subalterno 3 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. 12 – Rendita €. 26,03

Coerenze posto auto: posto auto al mappale 852 sub. 2, terrapieno parte comune, posto auto al mappale 852 sub. 4, corsello comune.

Valore di Stima a corpo

VALORE DI STIMA intera proprietà libera €. 10.000,00

(Euro diecimila/00)

6) posto auto al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

**Foglio 9 – mappale 852 – subalterno 6 – via Manzoni snc – piano S1 –
cat. C/6 – cl. 5 – mq. 12 – Rendita €. 26,03**

Coerenze posto auto: posto auto al mappale 852 sub. 5, terrapieno parte
comune, corsello comune su due lati.

Valore di Stima a corpo

VALORE DI STIMA intera proprietà libera €. 10.000,00

(Euro diecimila/00)

RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI LIBERI

1 – 2) intera proprietà villetta con area e box autorimessa €. 290.000,00

3) intera proprietà box autorimessa €. 15.000,00

4) intera proprietà box autorimessa €. 15.000,00

5) intera proprietà posto auto €. 10.000,00

6) intera proprietà posto auto €. 10.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE immobili liberi €. 340.000,00

(Euro trecentoquarantamila/00)

VALUTAZIONE IMMOBILI OCCUPATI:

Considerato quanto descritto nel capitolo “Stato di occupazione”, il
sottoscritto come da quesito riporta anche il valore degli immobili
considerandoli occupati, ritenendo di applicare una riduzione del valore di
mercato sopraesposto pari al 25%, per cui:

1 – 2) villetta con area e box autorimessa

Valore di stima libero = €. 290.000,00

dedotto 25 % = €. 217.500,00

VALORE DI STIMA intera proprietà occupata €. 217.500,00

(Euro duecentodiciassettemilacinquecento/00)

3) box autorimessa

Valore di stima libero = €. 15.000,00

dedotto 25 % = €. 11.250,00

VALORE DI STIMA intera proprietà occupata €. 11.250,00

(Euro undicimiladuecentocinquanta/00)

4) box autorimessa

Valore di stima libero = €. 15.000,00

dedotto 25 % = €. 11.250,00

VALORE DI STIMA intera proprietà occupata €. 11.250,00

(Euro undicimiladuecentocinquanta/00)

5) posto auto

Valore di stima libero = €. 10.000,00

dedotto 25 % = €. 7.500,00

VALORE DI STIMA intera proprietà occupata €. 7.500,00

(Euro settemilacinquecento/00)

6) posto auto

Valore di stima libero = €. 10.000,00

dedotto 25 % = €. 7.500,00

VALORE DI STIMA intera proprietà occupata €. 7.500,00

(Euro settemilacinquecento/00)

RIEPILOGO VALUTAZIONI IMMOBILI OCCUPATI

1 – 2) intera proprietà villetta con area e box autorimessa €. 217.500,00

3) intera proprietà box autorimessa €. 11.250,00

4) intera proprietà box autorimessa €. 11.250,00

5) intera proprietà posto auto €. 7.500,00

- **Ipoteca volontaria** a favore EDIL. COST Srl sede Abbiategrasso, iscritta il 11/3/2005 ai n.ri 33872/7683 contro
- **Ipoteca giudiziale** a favore CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI Srl sede Sesto San Giovanni, iscritta il 21/4/2005 ai n.ri 57724/13509 contro
- **Pignoramento** a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI Srl sede Sesto San Giovanni, trascritto il 11/10/2005 ai n.ri 149216/76686 contro

Dalla suddetta documentazione si riscontra anche l'esistenza di Convenzioni edilizie a favore del Comune di Cuggiono, trascritte in data 25/2/1997 ai n.ri 13975/10676 – 25/2/1997 ai n.ri 13976/10677 – 25/2/1997 ai n.ri 13977/10678

DESCRIZIONE BENI:

In comune di Cuggiono via Sandro Pertini n. 3 e n. 5 **intera proprietà**

1 – 2) villetta a schiera semindipendente disposta su tre piani (T/1/S1), composta da soggiorno, cucina, bagno oltre area di pertinenza al piano terreno; tre camere, bagno e balcone al piano primo; locali cantinati senza permanenza di persone al piano sotterraneo; sottotetto senza permanenza di persone; box autorimessa al piano sotterraneo direttamente collegato al cantinato villetta; il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 834 – subalterno 1 – via Manzoni snc – piano T/1/S1 – cat. A/7 – cl. 4 – vani 7,5 – Rendita € 890,89

Foglio 9 – mappale 834 – subalterno 2 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 17 – Rendita € 50,04

Coerenze villetta ed area piani T/1: marciapiede ed area di pubblico parcheggio verso via Pertini, villetta ed area al mappale 835 sub. 1, passaggio pedonale comune su due lati.

Coerenze villetta piano S1: corsello comune, villetta al mappale 835 sub. 1, box autorimessa al mappale 834 sub. 2, corsello comune.

Coerenze box autorimessa: villetta al mappale 834 sub. 1, villetta al mappale 835 sub. 1, box autorimessa al mappale 849, corsello comune.

3) box autorimessa al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 850 – subalterno 1 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 16 – Rendita €. 47,10

Coerenze box autorimessa: box autorimessa al mappale 850 sub. 2, corsello comune, terrapieno sottostante a rampa carrabile, terrapieno parte comune.

4) box autorimessa al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 850 – subalterno 2 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 7 – mq. 15 – Rendita €. 44,16

Coerenze box autorimessa: terrapieno sottostante area di ingresso verso via Pertini, corsello comune, box autorimessa al mappale 850 sub. 1, terrapieno parte comune.

5) posto auto al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 852 – subalterno 3 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. 12 – Rendita €. 26,03

Coerenze posto auto: posto auto al mappale 852 sub. 2, terrapieno parte comune, posto auto al mappale 852 sub. 4, corsello comune.

6) posto auto al piano sotterraneo censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 9 – mappale 852 – subalterno 6 – via Manzoni snc – piano S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. 12 – Rendita € 26,03

Coerenze posto auto: posto auto al mappale 852 sub. 5, terrapieno parte comune, corsello comune su due lati.