

**TRIBUNALE DI MILANO – III SEZIONE**

**G.E. DOTT.SSA MENNUNI**

**R.G.E. 3475/2012**

**SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP**

**contro**

Comune di Buccinasco

Via Dei Mille n. 8

Appartamento posto al piano quinto costituito da 4 locali oltre cucina, servizi e terrazzo con annesse 2 cantine al piano seminterrato

\* \* \* \*

**RIEPILOGO DELLA RELAZIONE**

Esame atto di pignoramento

Pignoramento trascritto in data 27.09.2012 ai nn. 95391/65159

**a/F SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A.** con sede a Lodi

Cod. Fisc. 01868261205 - proprietà per la quota di 1/1

**a/C**

Cod. Fisc. ' - proprietà per la quota di 1/2

**a/C**

Cod. Fisc. proprietà per la quota di 1/2

Estremi atti di provenienza

- Atto in data 14.12.2007 n. 78977/11143 di repertorio a rogito Dott. Paolo De Martinis Notaio in Settimo Milanese, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -



Servizio di Pubblicità Immobiliare - Uff. provinciale del Territorio di Milano  
Circoscrizione di Milano 2 in data 11.01.2008 ai nn. 4424/2653.

- Atto in data 29.11.2004 n. 55958/4244 di repertorio a rogito Paolo De Martinis  
Notaio in Settimo Milanese, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare - Uff. provinciale del Territorio di Milano Circoscrizione di  
Milano 2 in data 14.12.2004 ai nn. 180840/94730.

#### Esame della documentazione ipotecaria in atti

Certificato Ipotecario del **30.01.2013 protocollo richiesta N. 7108**, per il  
periodo dal **12.11.1988** a tutto il **18.02.1998** per **iscrizioni e trascrizioni**  
**controc** A, nata F che, relativamente  
al bene interessato, certifica la sussistenza di:

- Certificato Ipotecario **30.01.2013 protocollo richiesta N. 7109**, per il periodo  
dal **12.11.1988** a tutto il **18.02.1998** per **iscrizioni e trascrizioni contro**

che, relativamente al bene interessato, certifica la sussistenza di:

- Certificato Ipotecario **30.01.2013 protocollo richiesta N. 7111**, per il periodo  
dal **12.11.1988** a tutto il **18.02.1998** per **iscrizioni e trascrizioni contro**  
I, nato a che, relativamente al bene  
interessato, certifica la sussistenza di:

- Certificato Ipotecario **30.01.2013 protocollo richiesta N. 7112**, per il periodo  
dal **16.02.1998** a tutto il **14.12.2004** per **iscrizioni e trascrizioni contro**  
che, relativamente al  
bene interessato, certifica la sussistenza di:

- **Nota di trascrizione** presso l'Agenzia del Territorio – Circoscrizione Milano  
2 del **14.12.2004 nn. 180840/94730**, in forza di scrittura privata autenticata



Dott. De Martinis Paolo Notaio di Settimo Milanese del 29.11. 2004 rep. n. 55958/4244

**a/F** ..... nato a .....  
Cod. Fisc. .... proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

**a/F** .....  
Cod. Fisc. .... proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

**a/C** .....  
Cod. Fisc. .... proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni

- Certificato Ipotecario **30.01.2013 protocollo richiesta N. 7114**, per il periodo dal **29.11.2004** a tutto il **08.01.2004** per **iscrizioni e trascrizioni contro** ..... nato il ..... a ..... che, relativamente al bene interessato, certifica la sussistenza di:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Circostrizione Milano 2 il **14.12.2004 nn. 180841/42851**, in forza di atto Dott. De Martinis Paolo Notaio di Settimo Milanese del 29.11.2004 rep. n. 55959/4245 - concessione a garanzia di mutuo fondiario Euro 200.000,00 per un totale complessivo di Euro 400.000,00 – durata 20 anni

**a/F BANCA POPOLARE DI LODI SOC.' COOP A RESPONSABILITA' LIMITATA** sede Lodi Cod. Fisc. 00691360150 - proprietà 1/1

**a/C** ..... nato a .....  
Cod. Fisc. .... - proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

**a/C** ..... ta a .....  
Cod. Fisc. .... - proprietà per la quota di 1/2



- **Nota di trascrizione** presso l'Agenzia del Territorio – Circoscrizione Milano 2 del **11.01.2008 nn. 4424/2653**, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. De Martinis Paolo Notaio di Settimo Milanese del 14.12. 2007 rep. n. 78977/11143

**a/F** ( \_\_\_\_\_ ) nata a \_\_\_\_\_  
Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ A - proprietà per la quota di 1/2

**a/C** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ - proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2 in data **27.09.2012 ai nn. 95391/65159**

**a/F SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A. con sede a Lodi**  
Cod. Fisc. 01868261205 - proprietà per la quota di 1/1

**a/C** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietà per la quota di 1/2

**a/C** \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ ^ - proprietà per la quota di 1/2

- Certificato Ipotecario **30.01.2013 protocollo richiesta N. 7115**, per il periodo dal **29.11.2004** a tutto il **8.01.2013** per **iscrizioni e trascrizioni contro** \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ che, relativamente al bene interessato, certifica la sussistenza di:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Circoscrizione Milano 2 il **14.12.2004 nn. 180841/42851**

omessa al Certif. prot. 7114 pari data

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2 in data **27.09.2012 ai nn. 95391/65159**

omessa al Certif. prot. 7114 pari data.



### Possesso

Proprietà esclusiva.

### Dati catastali (Documentazione aggiornata dal CTU)

Catasto fabbricati del Comune di Buccinasco

Foglio 5, Particella 70, Sub. 713, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 790,18, COMUNE DI BUCCINASCO - VIA DEI MILLE n. 8, piano 5-S1.

### Regolarità edilizia

Unità immobiliare facente parte di fabbricato realizzato in data anteriore il 1 settembre 1967.

L'immobile è stato oggetto di Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (condono edilizio), Prot. n. 22911 presentata il 12 novembre 2004; secondo quanto appurato dalla scrivente il Permesso di Costruire in Sanatoria non risulta tutt'oggi rilasciato.

### Stato occupativo del bene

L'accesso all'unità immobiliare è stata reso possibile dalla Sig.ra

il giorno 26.09.2013 alle ore 16,30; la Sig.ra (

debitrice esecutata, non risulta vivere in Italia né risulta occupare l'immobile, sebbene mantenga ancora la residenza presso l'unità immobiliare in oggetto. La sottoscritta consulente in seguito a verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, ha appurato che il Sig. \ e la Sig.ra

relativamente all'immobile in oggetto non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione registrato.

### Valore dell'immobile

Valore dell'abitazione "libera"	= Euro	390.000,00
Valore dell'abitazione "occupata"	= Euro	292.500,00



## Osservazioni

**L'atto di pignoramento sopra indicato è riferito ad entrambi i nominativi, ma dall'esame degli atti di provenienza e dei certificati ipotecari contenuti in atti si è verificato che l'immobile risulta di proprietà esclusiva della sig.ra dal 14.12.2007.**

La regolarizzazione edilizia dell'unità in oggetto, a parere della scrivente, richiede in primo luogo la presentazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Buccinasco (ALL. 8), la presentazione di nuovi elaborati grafici corretti in sostituzione dei precedenti, la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata e il pagamento degli oneri concessori (che verranno calcolati dal Comune e di cui sono stati già versati quale anticipazione Euro 1.091,20) al fine dell'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria.

I costi per la regolarizzazione edilizia sono stimati in Euro 1.500,00 circa per l'onorario di un tecnico abilitato, per la redazione e la presentazione di nuovi elaborati grafici e del computo metrico estimativo. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimati in Euro 500,00 circa per l'onorario di un tecnico relativo alla presentazione di Variazione Catastale (DOCFA) oltre ad Euro 50,00 per oneri e diritti catastali.

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

La sottoscritta dott. arch. Flavia Maria Buonaiuto, residente in Milano, Via Perugino 16, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano n. 4710 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 8196, premesso che:

- in data 22.02.2013 è stata nominata C.T.U per il procedimento in oggetto e prestava il giuramento di rito in data 11.06.2013; il G.E. formulava all'esperto il quesito, assegnava termine per il deposito della relazione sino a 45 giorni prima dell'udienza delle parti fissata per il 2.12.2013 (data del deposito 18.10.2013).



Tutto ciò premesso la sottoscritta rassegna la seguente relazione e, secondo il disposto del G.E. allega: A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle trascrizioni ipotecarie; B) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze, C) fotografie interno ed esterno e relativa planimetria e D) avvisi di ricevimento delle raccomandate.

### ESAME DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di MILANO 2 ai nn. 95391/65159 in data 27.09.2012, contenuto nella documentazione agli atti, si evince che è stata sottoposta a pignoramento immobiliare la quota di 1/2 della proprietà del signor \ ) nato a i la quota di 1/2 della proprietà dalle signora '2, come di seguito descritta:

"...(immobili)...siti nel Comune di Buccinasco (Mi) così censiti:

**Piena proprietà 1/2**

**ana proprietà 1/2**

**Comune di Buccinasco (MI), Via Dei Mille n.8**

**N.C.E.U.: foglio. 5 - paricella 70 - sub 712 – vani 8 – P. 5.S1 . nat. A/3"**

**a/F SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A. con sede a Lodi**

Cod. Fisc. 01868261205 - proprietà per la quota di 1/1

**a/C**

Cod. Fisc. 28U - proprietà per la quota di 1/2

**a/C**

nata a  
Cod. Fisc. - proprietà per la quota di 1/2



**N.B.: L'atto di pignoramento sopra indicato è riferito ad entrambi i nominativi, ma dall'esame degli atti di provenienza e dei certificati ipotecari contenuti in atti si è verificato che l'immobile risulta di proprietà esclusiva della sig.ra \_\_\_\_\_ dal 14.12.2007.**

### **ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Paolo De Martinis Notaio in Settimo Milanese del 14.12.2007 rep.n. 78977/11143, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione Milano 2, in data 11.01.2008 ai nn. 4424/2653, il Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di ½, vendeva la quota del bene in suo possesso alla Sig.ra ( \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ , Cod. Fisc.: \_\_\_\_\_ e acquistava la piena proprietà di ½ (venendo così ad essere proprietaria di 1/1).

#### **(ALL. 1 – Atto di provenienza a favore**

In forza di scrittura privata autenticata Dott. Paolo De Martinis Notaio in Settimo Milanese del 29.11.2004 rep. n. 55958/4244, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione Milano 2, in data 14.12.2004 ai nn. 180840/94730, la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1, vendeva i beni oggetto della presente a \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ , Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ e acquistava la piena proprietà per la quota di ½ e a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ che acquistava la piena proprietà per la quota di ½.

#### **(ALL. 2 – Atto di provenienza a favore**





## ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE IN ATTI

- 1 **Nota di trascrizione** di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di MILANO 2, il 27.09.2012 ai nn. **95391/65159**

**a/F SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A. con sede a Lodi**

Cod. Fisc. 01868261205 - proprietà per la quota di 1/1

**a/C** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ - proprietà per la quota di 1/2

**a/C** \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietà per la quota di 1/2

## 2 **Certificati ipotecari**

- Certificato Ipotecario del **30.01.2013** protocollo richiesta N. **7108**, per il periodo dal **12.11.1988** a tutto il **18.02.1998** per **iscrizioni e trascrizioni contro** \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ che, relativamente al bene interessato, certifica la sussistenza di:

- **Nota di trascrizione** a cura dell'ufficio successioni di Milano (Conservatoria RR. II. di Milano 2) del **08.07.1991** nn. **55425/41157**, in forza di atto testamentario reg. Milano del 6.12.1988

**a/F**

Cod. Fisc.

**a/F**

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

Cod. Fisc.

**a/F**

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

**a/C**

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. I \_\_\_\_\_



- **Certificato storico per immobile** n. VA0001035, Comune di Buccinasco, Foglio 5, Particella 70, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Varese il 04.01.2013
- **Videomap** - estratto di mappa del 08.01.2013 prot. n° MI0005673/2013, Ufficio del Territorio di Milano – Comune di Buccinasco, foglio 5, particella richiesta 70, scala 1:1000.

#### **Documentazione catastale aggiornata (prodotta dal CTU)**

- Planimetria catastale n. MI0338020, Comune di Buccinasco, Foglio 5, Particella 70, Sub. 713, rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Milano il 27.06.2013 (**ALL. 3**);
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. MI0343716, Comune di Buccinasco, Foglio 5, Particella 70, Sub. 713, rilasciato dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano il 01.07.2013 (**ALL. 4**);
- Videomap - estratto di mappa del 01.07.2013 prot. n° MI0343740/2013, Ufficio del Territorio di Milano – Comune di Buccinasco, foglio 5, particella richiesta 70, scala 1:1000 (**ALL. 5**).

#### **Dati catastali**

L'unità immobiliare pignorata è censita come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Buccinasco

Foglio 5, Particella 70, Sub. 713, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 790,18, Comune di BUCCINASCO - VIA DEI MILLE n. 8 piano 5-S1

Dati derivati da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/1/2006 n. 79767.1/2006 in atti dal 29.11.2006 (protocollo n. MI0738011)



Intestato a: \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/1

Situazione dell'unità immobiliare dal 29.11.2005

Foglio 5, Particella 70, Sub. 713, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 790,18, Comune di BUCCINASCO - VIA DEI MILLE n. 8 piano 5-S1

Dati derivati da: - AMPLIAMENTO del 29.11.2005 n. 129934.1/2005 in atti dal 29.11.2005 (protocollo n.MI0797145)

Situazione degli intestati dal 29.11.2005

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

I \_\_\_\_\_ - proprietà per ½ fino al 14.12.2007

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

- proprietà per ½ in regime di separazione dei beni fino al 14.12.2007

Dati derivanti da AMPLIAMENTO del 29.11.2005 n. 129934.1/2005 in atti dal 29.11.2005 (protocollo n.MI0797145)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17.12.1999

Foglio 5, Particella 70, Sub. 712, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza 8 vani, Rendita Euro 702,38, Lire 1.360.000, comune di BUCCINASCO - VIA DEI MILLE n. 8 piano 5-S1

Dati derivati da: - FUSIONE del 17.12.1999 n. 359086.1/1999 in atti dal 17.12.1999

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

In seguito ad analisi dell'atto di provenienza (del 14.12.2007 n. 78.977/11.143 di repertorio Notaio Avv. Paolo De Martinis di Settimo Milanese – ALL. 1) la scrivente ha



rilevato che la parte venditrice dichiara: "Con riferimento alla vigente normativa urbanistica (L.n. 47/85, art.40, e D.P.R. n. 380/2001 – Testo Unico sull'Edilizia), il signor ` ...(dichiara)...

- che la costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata anteriormente al giorno 1° settembre 1967;

- che successivamente sono state eseguite opere per le quali è stata presentata al Comune di Buccinasco in data 12 novembre 2004, prot. n. 22911 domanda di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.L. n. 269/2003, convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326.

Al riguardo il signor `

○ dichiara che:

a) che tale domanda è stata redatta su modello conforme alla legge ed è munita della prescritta documentazione;

b) che il versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione è stato operato come segue:

- Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) presso l'Ufficio postale 38/143 di Buccinasco (MI) sul conto corrente postale n. 255000, intestato a "Amministrazione P.T. – Oblazione Abusivismo Edilizio" in data 11 novembre 2004;

- Euro 1.091,20 (millenovantuno virgola venti) presso l'Ufficio postale 38/143 di Buccinasco sul conto corrente postale n. 35060201, intestato a "Comune di Buccinasco, Tesoreria Comunale", in data 11 novembre 2004;

c) che la domanda di condono non è dolosamente infedele;

d) che la porzione immobiliare in contratto non è soggetta ad alcuno dei vincoli di cui all'art. 32, comma 3°, della Legge n. 47/85 (come sostituito dall'art. 32, comma 43, del detto d. l. 269/2003, convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326), che richiedano parere favorevole al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte dell'Autorità preposta alla relativa tutela;

e) ... (omissis) ...;



*f) che la relazione a quanto in oggetto e sino a tutt'oggi il Comune suddetto non ha provveduto ad emettere il titolo ablativo in sanatoria né provvedimento negativo;*

*g) che non sussistono elementi ostativi al rilascio del detto provvedimento in sanatoria;*

*- e che successivamente ancora non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori, anche in sanatoria.”*

All'articolo 8 dell'atto si afferma inoltre, in relazione alla normativa sul risparmio energetico che *“...non sono state eseguite opere in forza di Permessi di Costruire richiesti e/o Denunce di Inizio Attività presentate (anche in variante) dopo la data dell'8 ottobre 2005, che abbiano comportato modifiche dell'involucro dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto, ovvero modifiche previste dalla summenzionata Delibera della Giunta della Regione Lombardia;...”*

In seguito ad analisi dell'atto di provenienza (del 29.11.2004 n. 55.958/4.244 di repertorio Notaio Avv. Paolo De Martinis di Settimo Milanese – ALL. 2) la scrivente ha rilevato che la parte venditrice dichiara, in merito alla domanda di Permesso di costruire in Sanatoria del 12.11.2004, Prot. n. 22911, che: *“...in relazione a quanto in oggetto e sino a tutt'oggi il Comune suddetto (Buccinasco) non ha provveduto ad emettere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria né provvedimento negativo...”*

Al fine della verifica inerente la conformità edilizia, la scrivente in data 03.07.2013 inviava al Comune di Buccinasco (Via Roma 2) richiesta per accesso agli atti per verificare la presenza della pratica edilizia menzionata nell'atto di provenienza.

Il giorno 12.09.2013 la scrivente prendeva visione dei seguenti documenti presso il Comune di Buccinasco:

- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (Condomo Edilizio), Prot. n. 22911 presentata il 12 novembre 2004 presso il Comune di Buccinasco a nome di

**^ (ALL.6);**



- Raccomandata A/R, Prot. n. 16183, inviata dal Comune di Buccinasco in data 20.09.2009 alla Sig.ra \_\_\_\_\_ (precedente proprietaria) con Oggetto: *“Richiesta documentazione integrativa relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 11.11.2004, Prot. n. 22911”*; la documentazione integrativa richiesta consisteva nella presentazione di Computo Metrico Estimativo relativo alle opere oggetto di sanatoria necessario per il calcolo degli oneri concessori da versare all'amministrazione comunale per l'ottenimento del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria **(ALL.7)**;

- Planimetria catastale, Raccolta n. 24128, foglio 5, mappale 70, sub. 33, Piano 5-S1, Via dei Mille 8, Buccinasco, **(ALL.8)** relativa all'unità immobiliare precedente alla fusione con il sub. 32, che ha originato il sub. 712– **N. B.** Il sub 713 è stato originato da ampliamento del 29.11.2005.

Secondo quanto appurato dalla scrivente **il Permesso di Costruire in Sanatoria di cui alla domanda Prot. 22911 presentata il 12 novembre 2004 (ALL. 6) non risulta a tutt'oggi rilasciato.**

La sottoscritta consulente nel corso del sopralluogo, avvenuto in data 26.09.2013, ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria allegata alla Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (condono edilizio), Prot. n. 22911 presentata il 12 novembre 2004 (ALL. 6); tali difformità sono costituite dall'assenza delle due finestre indicate nei locali posti sul fronte est dell'edificio, dalla costruzione della parete con porta scorrevole, che separa il locale cucina dal locale ingresso/soggiorno, in posizione diversa. Il locale indicato in planimetria quale cucina risulta pertanto essere di dimensioni leggermente maggiori. Relativamente all'assenza delle due finestre dal fronte est, in seguito all'esame della facciata interessata del fabbricato, la scrivente ritiene che le suddette finestre non siano mai esistite e che la loro rappresentazione nella tavola allegata alla richiesta di sanatoria



sia frutto di un errore grafico effettuato da chi ha redatto la medesima tavola (presumibilmente senza aver visitato l'appartamento).

Ulteriori lievi difformità (oltre a quelle già menzionate e rilevate nella planimetria allegata alla Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria) sono state rilevate nella planimetria catastale prodotta dalla sottoscritta consulente (All. 3).

La regolarizzazione edilizia dell'unità in oggetto, a parere della scrivente, richiede:

- presentazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Buccinasco (ALL. 7),
- presentazione di nuovi elaborati grafici corretti in sostituzione dei precedenti,
- presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata,
- pagamento degli oneri concessori (che verranno calcolati dal Comune e di cui sono stati già versati quale anticipazione Euro 1.091,20), al fine dell'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria.

I costi per la regolarizzazione edilizia sono stimati in Euro 1.500,00 circa per l'onorario di un tecnico abilitato, per la redazione e la presentazione di nuovi elaborati grafici e del computo metrico estimativo. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimati in Euro 500,00 circa per l'onorario di un tecnico relativo alla presentazione di Variazione Catastale (DOCFA) oltre ad Euro 50,00 per oneri e diritti catastali.

### **Descrizione del bene, stato occupativo e valore**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare interessata è sito in Comune di Buccinasco; in particolare lo stabile è posto ad angolo tra Via dei Mille e Via Volturmo. La zona, principalmente a destinazione residenziale con presenza di alcune attività commerciali, è dotata di infrastrutture primarie e secondarie.



### Descrizione del fabbricato

Lo stabile di cui è parte l'unità immobiliare è costituito da fabbricato di vecchia costruzione, realizzato presumibilmente all'inizio degli anni '60', di sei piani fuori terra più piano interrato a cantine, con negozi al piano terreno. L'intero edificio è rialzato rispetto al piano del marciapiede di circa 40 cm. L'ingresso al fabbricato avviene dal marciapiede di Via dei Mille mediante portone in alluminio verniciato nero e vetro, protetto da pensilina in policarbonato; l'accesso carraio avviene da Via Volturno tramite cancello in ferro con apertura manuale che consente di raggiungere i boxes auto.

Dal portoncino d'ingresso si accede all'atrio d'ingresso, ove è presente ascensore e da cui si accede al vano scala condominiale.

### Caratteristiche costruttive

L'edificio in oggetto presenta tipologia costruttiva costituita da struttura in muratura portante in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate presentano rivestimento in piastrelle di cotto (o clinker) color ocra, fatta eccezione per quella prospiciente Via dei Mille ove, per il solo piano terreno, il rivestimento è in lastre di marmo. Per quattro piani la facciata su Via dei Mille, nella parte centrale, risulta più sporgente rispetto alle parti laterali. Al primo piano è presente una balconata continua per la lunghezza dell'intero piano, interrotta in alcuni punti da elementi verticali in metallo e vetro stampato posti a separazione delle diverse unità immobiliari. Al quinto piano è presente un terrazzo sostenuto da pilastri in cemento a vista, con veranda chiusa (che interessa l'ampliamento dell'unità immobiliare pignorata). I balconi e la balconata al primo piano sono in bacchette di ferro verniciato di color marrone chiaro o ocra; le finestre sono dotate di avvolgibili in pvc.

L'atrio condominiale, non custodito, è pavimentato in marmo botticino bianco lucido, con pareti rivestite in parte in lastre di laminato ed in parte in lastre di marmo di tipo





norvegese. Mediante rampa di scala con gradini rivestiti in marmo rosso e corrimano in metallo, si raggiunge il vano scala condominiale e l'ascensore con porta metallica rossa. Il vano scala presenta scala con pedate ed alzate rivestite di marmo botticino bianco, pareti con rivestimento plastico goffrato e parapetti in ferro verniciato rosso; i corridoi di distribuzione alle unità immobiliari hanno pavimentazione in marmo di tipo palladiana.

Il fabbricato, nelle sue parti comuni, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

#### Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare interessata è posta al quinto piano (sesto fuori terra) con accesso da corridoio comune per mezzo di porta blindata con sopraluce in legno. Dal corridoio comune è visibile una seconda porta d'accesso all'unità immobiliare che risulta murata verso l'interno.

Internamente l'unità immobiliare è costituita da ampio locale ingresso/soggiorno disposto su due livelli, con dislivello di 13 cm (un gradino) dotato di due finestre, una con affaccio a sud e una con affaccio su terrazzo verso Via dei Mille, e di una porta finestra che consente l'accesso alla veranda chiusa verso Via dei Mille. Dal livello più basso del locale ingresso/soggiorno si ha accesso diretto ad una camera dotata di balcone con affaccio sul retro dell'edificio (sud) e ad un bagno dotato di finestra, anch'esso con affaccio a sud. Dal livello alla quota relativa di +13 cm si accede per mezzo di porta scorrevole alla zona notte che si compone di un piccolo disimpegno che immette ad una camera dotata di finestra con affaccio verso sud, un bagno cieco ed una seconda camera dotata di finestra con affaccio su terrazzo verso Via dei Mille. Dal medesimo livello (quota +13 cm) si ha inoltre accesso ad un locale cucina (non arredato ma predisposto per allaccio gas e luce) e un locale di servizio (lavanderia), entrambi dotati di finestra con affaccio su terrazzo verso Via dei Mille.



L'unità immobiliare, da planimetria catastale, risulta dotata di vano cantina al piano interrato, non visitato in quanto la Sig.ra \_\_\_\_\_ on era in possesso delle chiavi; il vano è stato tuttavia identificato dall'esterno.

**NB: Dall'atto di provenienza (ALL.1) risulta che l'immobile è stato venduto con annessi due locali cantina, diversamente da quanto desunto da planimetria catastale prodotta; inoltre la Sig.ra \_\_\_\_\_ a asserisce che l'attribuzione dei locali cantina ai condomini non è avvenuta in modo pertinente, tanto che attualmente l'esecutata usufruisce di due locali cantina attigui a quelli che le spettano di diritto.**

L'appartamento presenta le seguenti finiture interne:

Pavimentazioni:

- Locale ingresso/soggiorno, disimpegno, camere, cucina e veranda: pavimento in piastrelle di ceramica bianca cm. 33 x 33 con posa diagonale fatta eccezione per la prima porzione di ingresso; il gradino di dislivello del soggiorno presenta finitura in marmo;
- Bagno (con affaccio a sud): pavimento in piastrelle in ceramica colore azzurro cm. 30 x 30;
- Bagno cieco: pavimento in piastrelle in ceramica beige cm. 25 x 25;
- Bagno (con affaccio su terrazzo): pavimento in piastrelle in ceramica verde cm. 25 x 25.
- Terrazzo e balcone: pavimento in piastrelle in gres da esterno cm 5 x 10 circa.

Pareti:

- Ingresso/soggiorno: pareti rivestite con tappezzeria chiara fatta eccezione per la parete di separazione con la zona notte di colore rosso;
- Camera (con affaccio su terrazzo): pareti tinteggiate di colore verde;
- Camera (con balcone) e disimpegno: pareti tinteggiate di bianco;



- Camera (con affaccio a sud): pareti con tinteggiatura sfumata di colore giallo-ocra ad eccezione della parete finestrata di colore chiaro;
- Locale cucina: pareti tinteggiate di bianco ad eccezione della parete non finestrata rivestita in piastrelle di ceramica bianca cm 20x20 sino ad h. mt. 2,00 circa;
- Bagno (con affaccio a sud): pareti rivestite in piastrelle di ceramica colore azzurro cm. 30 x 30 sino ad h. mt 0,60, piastrelle di ceramica colore azzurro chiaro posate in diagonale con decorazione e fascia sino a h. mt. 2,20, il resto dell'altezza delle pareti è tinteggiata in bianco;
- Bagno cieco: pareti rivestite in piastrelle di ceramica beige sino ad h. mt 0,50, fascia di piastrelle con decorazione da h. mt 0,50 ad h. mt. 0,80, piastrelle di ceramica chiara marezzate cm 25 x 25 sino ad h. mt. 2,00, il resto dell'altezza delle pareti è tinteggiata in bianco;
- Locale di servizio-lavanderia (con affaccio su terrazzo): pareti rivestite in piastrelle di ceramica colore verde sino ad h. mt 0,20, piastrelle di ceramica bianche cm 25x25 con sino a h. mt. 2,00 circa, il resto dell'altezza delle pareti è tinteggiata in bianco;

I bagni sono attrezzati come segue:

- Bagno (con affaccio a sud): attrezzato con WC, bidet, vasca, lavabo sopra piano in ceramica bianca con mobile d'arredo, scaldabagno;  
Bagno cieco: attrezzato con WC, bidet, vasca idromassaggio e lavabo sopra piano in ceramica bianca con mobile d'arredo;
- Locale di servizio-lavanderia (con affaccio su terrazzo): attrezzato con box doccia, lavatoio e carico e scarico lavatrice.

I serramenti esterni sono realizzati in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, non a taglio termico (giunto aperto), con avvolgibili in plastica; le porte - finestra della veranda sono scorrevoli; tutte le finestre dell'appartamento sono dotate di zanzariere.



Le porte interne, scorrevoli o a battente, sono in legno cieche, fatta eccezione per la porta di divisione tra zona giorno e zona notte (porta scorrevole in legno con vetro piombato) e la porta della camera con balcone (a battente in legno con vetro acidato); la porta d'ingresso è di tipo blindato con sopra luce in legno.

Il riscaldamento dei locali avviene tramite radiatori in alluminio bianco collegati a caldaia murale a gas posizionata in apposito armadio sul terrazzo.

L'impianto elettrico, ad un esame visivo, risulta a norma della Legge 46/90.

La scrivente non ha rilevato le certificazioni ai sensi della legge 46/90 relative agli impianti.

Complessivamente l'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione buono; ad un esame visivo risultano necessarie solo opere di tinteggiatura dei locali.

**(All. C – Fotografie interno esterno e planimetria).**

In merito a:

- presenza della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della L.R. 24/2006 come modificata dalla L.R. n. 10/2009; la scrivente segnala che l'unità immobiliare alla data del sopralluogo ne era sprovvista e che la sottoscritta ha provveduto a produrla a firma di tecnico accreditato presso la Regione Lombardia, ove risulta che la classe energetica è **Classe G con valore pari a 281,34 kWh/m<sup>2</sup>a di Fabbisogno di Energia Primaria per la Climatizzazione Invernale EPH (ALL. 9 – Dichiarazione ACE)**;
- presenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione ed impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37; la scrivente ritiene che, essendo il fabbricato di vecchia costruzione, sia privo dei suddetti documenti.



### Stato occupativo del bene

L'accesso all'unità immobiliare è stata reso possibile dalla Sig.ra [redacted] che, avvisata da lettera lasciata in loco il giorno fissato per il sopralluogo (12.09.2013), contattava la scrivente e si rendeva disponibile per l'accesso al bene il giorno 26.09.2013 alle ore 16,30; la Sig.ra [redacted] debitrice esecutata, non risulta vivere in Italia né risulta occupare l'immobile sebbene mantenga ancora la residenza presso l'unità immobiliare in oggetto. La sottoscritta consulente in seguito a verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, ha appurato che il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] relativamente all'immobile in oggetto non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione registrato.

**(ALL. 10 – Comunicazione Agenzia delle Entrate).**

### Valore di mercato

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria allegata alla Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (Condominio Edilizio), Prot. n. 22911 presentata il 12 novembre 2004; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, per l'indicazione del valore si terrà conto di analoghe situazioni di mercato, di consultazione del "**Listino Prezzi degli immobili" su piazza di Milano e provincia, accertati presso la Borsa Immobiliare, relativi al primo semestre 2013 - n° 43**", dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia del fabbricato e dell'unità immobiliare, del piano, dello stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare.



Buccinasco - zona centro  
prezzo minimo  
Euro/mq 2.700,00

Appartamenti recenti  
prezzo massimo  
Euro/mq 2.950,00

Superficie commerciale abitazione

▪ Appartamento al piano quinto (sesto F.T.)	mq	121,00
▪ Veranda	mq. 18,90 x 0,60 =	mq 4,72
▪ Terrazzi	mq. 35,10 x 0,25 =	mq 8,77
▪ Balcone	mq. 2,75 x 0,25 =	mq 0,68
▪ <u>Cantina</u>	mq. 4,20 x 0,10 =	mq 0,42
▪ sup. commerc. compless.	= mq	135,59

Stima dell'appartamento "libero"

a corpo

**VALORE DELL'APPARTAMENTO "LIBERO" = Euro 390.000,00**  
**(TRECENTONOVANTAMILA/00 EURO)**

Stima dell'appartamento "occupato"

Euro 290.000,00 – 25% (coeff. di abbattimento) = Euro 292.500,00

**VALORE DELL'APPARAMENTO "OCCUPATO" = Euro 292.500,00**  
**(DUECENTONOVANTADUEMILACINQUECENTO/00 EURO)**

A seguito di informazioni assunte presso l'amministratore del Condominio di Via dei Mille 8, Buccinasco, Marco Miglionico - Studio Miglionico, Via Cadorna 13 Corsico (Milano) Tel. - Fax. 024406743, Cell. 3474679699, la sottoscritta ha appurato che:

- Saldo esercizio 2012/2013 (da 01.05.2012 a 30.04.2013)	Euro 3.357,83
- I rata esercizio 2013/2014: scad. 30.07.2013	Euro 507,19
- II rata esercizio 2013/2014: scad. 15.10.2013	Euro 507,19
Totale a debito	Euro 4.372,21

**(ALL. 11 – Estratto conto spese condominiali).**



\* \* \* \*

Secondo il disposto del G.E. la sottoscritta allega: elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle trascrizioni ipotecarie, fotografie interno ed esterno ed avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali).

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento eventualmente occorrente

la consulente nominata

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Con osservanza

Milano, 11 ottobre 2013

