

Esecuzione Forzata n. 2145/2015+2838/2015
[REDACTED]
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI
e
EQUITALIA (Intervento)
contro
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
**BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER
AZIONI**

EQUITALIA (Intervento)

contro

Sig. [REDACTED]
Sig.ra [REDACTED]

N. Gen. Rep. **2145/2015+2838/2015**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523

C.F. SRNMNG66S51F205S - P.IVA 12054360156

*con studio in Milano - Via Arzaga n. 15
Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041 -
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it*

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

1



**Bene immobile sito in Cassina de' Pecchi
Via Privata Mattei n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **villetta** composta di due locali oltre servizi al piano terreno e locali di sgombero e servizio al piano primo sottotetto, con annessi cantina, ripostiglio, lavanderia al piano interrato, oltre a giardino circostante di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **746,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[redacted], Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] -
proprietà per 1/2;
[redacted], Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted] -
proprietà per 1/2;

descrizione:

Foglio n. 2, Mappale n. 458, Subalterno n. 1; Zona Censuaria 1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 8 vani, piano T-1-S1, superficie catastale mq. 147, rendita catastale € 1.090,76.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento: del 14.03.2007 protocollo n. MI0228743 in atti dal 14.03.2007 (n. 21576.1/2007);
- Costituzione: del 14.03.2006 protocollo n. MI0163551 in atti dal 14.03.2006 (n. 1645.1/2006);

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box** al piano interrato della villetta.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **30,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[redacted], Codice Fiscale [redacted], nato a Milano il [redacted] -
proprietà per 1/2;
[redacted], Codice Fiscale [redacted], nata a Milano il [redacted] -
proprietà per 1/2;

descrizione:

Foglio n. 2, Mappale n. 458, Subalterno n. 2; Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 26, piano S1, superficie catastale mq. 29, rendita catastale € 71,17.



L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento: del 14.03.2007 protocollo n. MI0228743 in atti dal 14.03.2007 (n. 21576.1/2007);
- Costituzione: del 14.03.2006 protocollo n. MI0163551 in atti dal 14.03.2006 (n. 1645.1/2006);

coerenze (da nord in senso orario):

- della villetta (a corpo): proprietà al mappale 457, strada privata al mappale 456, altra proprietà al mappale 459, altra proprietà al mappale 453;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Cassina de Pecchi è un Comune della Città Metropolitana di Milano, con una superficie di circa 14 kmq. per una popolazione di circa 14.000 abitanti, situato a circa 16 km. a Nord-Est dal centro di Milano; il territorio comunale confina con i comuni di Bussero, Cernusco sul Naviglio, Gorgonzola, Melzo e Vignate e comprende le frazioni di Camporicco, Sant'Agata Martesana, Colombiolo, Villa Magri, Villa Pompea e Villa Quiete; è situato lungo la Strada statale 11 Padana Superiore.

Caratteristiche della zona:

Il territorio completamente pianeggiante è attraversato dal naviglio della Martesana ed è costeggiato a est dal torrente Molgora. Sono presenti inoltre numerose rogge e canali che, prendendo l'acqua dal naviglio, formano una rete di irrigazione che copre l'intero territorio. Dopo la recente espansione urbanistica, l'area maggiormente dedicata all'agricoltura è quella della frazione Sant'Agata. Le principali aree industriali di Cassina de' Pecchi si trovano a sud ovest in località Camporicco, a nord ovest a ridosso del comune di Cernusco sul Naviglio e lungo la Padana Superiore in direzione di Gorgonzola; i settori prevalenti sono le telecomunicazioni, la metalmeccanica e le aziende ad alta tecnologia. Sono inoltre presenti diverse attività di tipo artigianale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale;

Servizi offerti dalla zona:

il paese dispone di otto banche, tre farmacie, asilo nido, 4 scuole dell'infanzia - materne, una scuola primaria - elementari, una scuola secondaria di primo grado - media, oltre ad un Istituto Comprensivo, in grado di assolvere alle richieste educative dei ragazzi; i giovani possono contare su palestre e campi sportivi; parchi ed aree a verde attrezzate sono a disposizione della comunità; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse



[REDACTED]
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

e
EQUITALIA (Intervento)
contro

[REDACTED]
istituzioni, tra cui la biblioteca comunale, il centro culturale "Cascina del Casale" che ospita al suo interno il Teatro della Martesana, la Scuola Civica di Musica, il Museo dell'Arte in Ostaggio (MiAO) ed il Museo della Civiltà Agricola all'interna della sala civica del Mulino Dugnani nella frazione di Sant'Agata Martesana, numerose sedi di associazioni sportive: la piscina comunale, lo stadio, il bocciodromo, un impianto sportivo per il gioco del calcio e numerose palestre comunali.; una quarantina sono le associazioni di volontariato che operano nei settori sportivi, culturali e assistenziali;

Collegamenti pubblici:

Cassina de' Pecchi è servita dalla Linea 2 della metropolitana di Milano con l'omonima stazione. È inoltre raggiungibile uscendo ai caselli di Agrate oppure Cavenago/Cambiago della A4 Milano-Venezia, al casello Melegnano della A1 Autostrada del Sole o all'uscita Carugate della Tangenziale Est di Milano, oppure uscendo all'uscita Cassina de' Pecchi/Cernusco sul Naviglio dalla nuova superstrada SP 103 Cassanese (si congiunge nel tratto Nord dell'A35) che in una direzione va verso Milano (assieme alla SP 14 Rivoltana (si congiunge nel tratto Sud dell'A35) anch'essa riqualificata a superstrada) e nell'altra finisce a Liscate dove c'è l'interscambio con la Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM, A58) e con la BreBeMi (A35).

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 17.11.2016, alla presenza del sig. Cetra della S.I.V.A.G. S.P.A. e di un amico del sig. [REDACTED], il sig. [REDACTED] l'esperto verificava che gli immobili risultano occupati solo da uno dei due debitori, il sig. [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] figlio della debitrice signora [REDACTED] e dunque risulta "libero".

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome [REDACTED] e [REDACTED] quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato dai debitori" e di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:** nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:** nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**
- Tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, vincoli richiamati dall'atto di compravendita a firma del Dott. Nicola F.L. Dubini, Notaio in Milano, del 19.07.2006 Repertorio n. 28479/7306;
 - Convenzione di Lottizzazione residenziale di Via Vittorio Veneto in Variante al P.R.G. – denominato P.L. 3" stipulata con il Comune di Cassina dè Pecchi il 18.12.2003 e trascritta a Milano 2 in data 19.01.2004 ai nn. 6130/3559;

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. **Iscrizioni:**
- ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico del sig. [redacted] Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e la sig.ra [redacted] Codice Fiscale [redacted] nata a [redacted] il [redacted] a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Codice Fiscale 00053810149, con sede in Sondrio – Piazza Garibaldi n. 16; Atto Repertorio n. 28480 Raccolta n. 7307 del 19.07.2006 a firma del Dott. Nicola F. L. Dubini, Notaio in Milano, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 24.07.2006 al Reg. Gen. n. 118406 e Reg. Part. n. 29025.
Importo capitale: € 400.000,00
Importo ipoteca: € 680.000,00
Costo di cancellazione: € 624,91
- Annotazione:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25.05.2007 al Reg. Gen. n. 78399 e Reg. Part. n. 16382 – Annotazione ad iscrizione – Frazionamento in quota.
- Annotazione:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12.01.2009 al Reg. Gen. n. 1539 e Reg. Part. n. 309 – Annotazione ad iscrizione – Restrizione di Beni.
- ipoteca legale:** derivante da A Norma Art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602 a carico del sig. [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. Codice Fiscale 09816500152, con sede in Milano –Viale Dell' Innovazione n. 1/B; Atto Repertorio n. 10273 Raccolta n. 68 del 28.07.2009, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 31.07.2009 al Reg. Gen. n. 99370 e Reg. Part. n. 21266.
Importo capitale: € 37.364,16
Importo ipoteca: € 74.728,32



BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI
e
EQUITALIA (Intervento)
contro

Costo di cancellazione: € 227,24

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico del sig. [redacted] Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e la sig.ra [redacted] Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted] a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Codice Fiscale 00053810149, con sede in Sondrio – Piazza Garibaldi n. 16; Atto Repertorio n. 297583 Raccolta n. 49170 del 26.05.2010 a firma del Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27.05.2010 al Reg. Gen. n. 67300 e Reg. Part. n. 15579.

Importo capitale: € 150.000,00

Importo ipoteca: € 255.000,00

Costo di cancellazione: € 227,24

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a carico del sig. [redacted] Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN AMM.NE STRAORDINARIA Codice Fiscale 01959720549, con domicilio ipotecario – Studio legale Alibrandi - Milano – Viale Montenero n. 82; iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03.01.2014 al Reg. Gen. n. 310 e Reg. Part. n. 36.

Importo capitale: € 38.333,13

Importo ipoteca: € 75.000,00

Costo di cancellazione: € 227,24

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo a carico della sig.ra [redacted] Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted] a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN AMM.NE STRAORDINARIA Codice Fiscale 01959720549, con domicilio ipotecario – Studio legale Alibrandi - Milano – Viale Montenero n. 82; iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 02.12.2014 al Reg. Gen. n. 108481 e Reg. Part. n. 18832.

Importo capitale: € 38.333,13

Importo ipoteca: € 75.000,00

Costo di cancellazione: € 227,24

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il sig. [redacted] Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] legale rappresentante della società [redacted] Atto di pignoramento immobiliare promosso da [redacted] Codice Fiscale [redacted] con sede in [redacted] rappresentata e difesa dagli Avv.ti Fabrizio Biondi, Codice Fiscale BNDFRZ75A26F205H, e Stefano Diaferio, Codice Fiscale DFRSFN76M04F205H, **inerente alla quota di 1/2 delle unità immobiliari.**

Importo: € 2.543,18

Costo di cancellazione: € 262,00

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il sig. [redacted] Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e la sig.ra [redacted] Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted]. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare promosso dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA



BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

e
EQUITALIA (Intervento)
contro

PER AZIONI Codice Fiscale 00053810149, con sede in Sondrio - Piazza Garibaldi n. 16, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Francesco Mazzucchi, Codice Fiscale MZZLSN70T09F205V, inerente alla quota di 1/1 delle unità immobiliari.

Importo: € 394.058,47

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

4.2.5. **Altro (Intervento non trascritto - nessun costo di cancellazione):**

Intervento: Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare n. 2145/2015 riunita alla n. 2838/2015 promosso da dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Codice Fiscale 00053810149, con sede in Sondrio - Piazza Garibaldi n. 16, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Francesco Mazzucchi, Codice Fiscale MZZLSN70T09F205V, contro

in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, il sig. , Codice Fiscale , nato a il e la garante sig.ra , Codice Fiscale , nata a il .

Importo: € 122.733,91

Intervento: Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare n. 2838/2015 riunita alla n. 2145/2015 promosso da EQUITALIA NORD S.P.A. - Agente della Riscossione dei Tributi per la Provincia di Milano - Codice Fiscale e Partita Iva 07244730961, con sede in Milano - Via Dell'Innovazione n. 1/b, , in persona del legale rappresentante pro-tempore, a mezzo del Procuratore sig. Matteo De Vita, Codice Fiscale DVTMTT66A23F952Y contro la sig.ra , Codice Fiscale , nata a il .

Importo: € 60.165,90

Intervento: Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare n. 2838/2015 riunita alla n. 2145/2015 promosso da EQUITALIA NORD S.P.A. - Agente della Riscossione dei Tributi per la Provincia di Milano - Codice Fiscale e Partita Iva 07244730961, con sede in Milano - Via Dell'Innovazione n. 1/b, , in persona del legale rappresentante pro-tempore, a mezzo del Procuratore sig. Matteo De Vita, Codice Fiscale DVTMTT66A23F952Y contro il sig. , Codice Fiscale , nato a il .

Importo: € 106.572,54

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con la planimetria del Permesso di Costruire 18/2004 prot. 4657 del 19.05.2004, reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le seguente modifiche interne, già realizzate:

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

7



Piano terra

- Il muro perimetrale del vano scala, adiacente al locale ingresso, è stato realizzato più corto;
- La porta del locale bagno è stata spostata sulla stessa parete e la finestra risulta spostata sulla parete perimetrale;
- Le finestre del locale camera risultano spostate sulle pareti perimetrali e nel locale è presente un pilastro nell'angolo tra le due suddette finestre;
- La porta del locale cucina risulta spostata sulla stessa parete e sull'angolo della medesima parete è presente un pilastro.

Piano primo sottotetto (SPP)

- Il disimpegno di accesso ai locali ha una larghezza maggiore e dunque il muro attiguo alla scala risulta spostato, come pure il parapetto e di conseguenza i gradini della scala risultano inferiori, prima dello sbarco sul pianerottolo;
- Nel locale sgombero 3 nell'angolo, attiguo alla finestra, tra i due muri perimetrali sono presenti due pareti a chiusura del cavedio della canna fumaria, del camino realizzato al piano interrato, e del comignolo che sfocia in copertura;
- Nel locale bagno il lucernario risulta spostato e la larghezza del locale è superiore e la parete su cui alloggiavano i sanitari è su un unico piano;
- Nel locale sgombero 1 la dimensione del lato, attiguo alla larghezza del disimpegno, risulta inferiore.

Piano interrato

- Nel locale cantina è presente un camino in muratura, inoltre tutti i locali del piano interrato risultano ribassati, con quadrotti in cartongesso, a ml. 2,40;
- La porta di accesso al box risulta di dimensioni maggiori e la porta di accesso al locale lavanderia è stata spostata sulla stessa parete del locale;
- Nel locale ripostiglio è presente un pilastro nell'angolo vicino alla porta di accesso al cavedio.

Esterno

L'esperto fa presente che all'esterno dell'immobile non risultano dichiarate le seguenti modifiche già realizzate:

- Diversa posizione di n.2 camini sulla copertura; presenza di un ringrosso delle pareti, in corrispondenza della canna fumaria del camino localizzato al piano interrato, relativo alla facciata anteriore verso strada e laterale sinistra.

L'esperto evidenzia che, pur essendo verificati tutti gli aeroilluminanti dei locali, l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Cassina de Pecchi, in quanto il locale bagno, realizzato al primo piano, non risulta correttamente disimpegnato dal locale abitabile soggiorno/pranzo del piano terra per la mancanza della porta a chiusura di quest'ultimo locale; oltre che per la presenza di un camino nella cantina, senza permanenza di persone, al piano interrato e oltre che ancora per la diversa posizione di n.2 camini sulla copertura, non aventi visivamente altezza superiore rispetto al colmo di cm. 50.



[REDACTED]
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

e
EQUITALIA (Intervento)
contro
[REDACTED]

4.3.2. **Conformità catastale:**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la pianta catastale del 14.03.2006, reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le seguenti modifiche interne, già realizzate:

Piano terra

- Il muro perimetrale del vano scala, adiacente al locale ingresso, è stato realizzato più corto;
- Nel locale cucina non è presente un pilastro nell'angolo attiguo alla porta/finestra.

Piano primo sottotetto (SPP)

- Il disimpegno di accesso ai locali ha una larghezza maggiore e dunque il muro attiguo alla scala risulta spostato, come pure il parapetto e di conseguenza i gradini della scala risultano inferiori, prima dello sbarco sul pianerottolo;
- Nel locale sgombero 3 nell'angolo, attiguo alla finestra, tra i due muri perimetrali sono presenti due pareti a chiusura del cavedio della canna fumaria, del camino realizzato al piano interrato, e del comignolo che sfocia in copertura;
- Nel locale sgombero 1 la dimensione del lato, attiguo alla larghezza del disimpegno, risulta inferiore.

Piano interrato

- Nel locale cantina è presente un camino in muratura, inoltre tutti i locali del piano interrato risultano ribassati, con quadrotti in cartongesso, a ml. 2,40; la parete a confine con il box e disimpegno risulta spostata.

Esterno

L'esperto fa presente che all'esterno dell'immobile non risultano dichiarate le seguenti modifiche già realizzate:

- Presenza di un ringrosso delle pareti, in corrispondenza della canna fumaria del camino localizzato al piano interrato, relativo alla facciata anteriore verso strada e laterale sinistra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore: non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/2;

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/2;

con atto di compravendita a firma del Dott. Nicola F.L. Dubini, Notaio in Milano, del 19.07.2006 Repertorio n. 122284/873, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24.07.2006 al Reg. Gen. n. 118405 e al Reg. Part. n. 62354.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED], frazione Paina, Via Verdi n. 57, per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di rogito a firma del Dott. Nicolo F. L. Dubini, Notaio in Milano, del 15.12.2003 Repertorio n. 24074/4453, registrato a Milano Agenzia delle Entrate 1, il 19.12.2003 al n. 2766 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 20.12.2003 al Reg. Gen. n. 184852 e al Reg. Part. n. 108272.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita del 29.04.1998, reperito dall'esperto, risulta che, ai sensi dell'art. 46, primo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, i fabbricati denominati "edifici E" ed il confinante complesso condominiale con accesso da Via Einaudi sono stati costruiti in forza di:

- Convenzione di Lottizzazione residenziale di Via Vittorio Veneto in variante al P.R.G. - denominato P.L. 3" stipulata con il Comune di Cassina dè Pecchi il 18.12.2003 e trascritta a Milano 2 in data 19.01.2004 ai nn. 6130/3559;
- Permesso di Costruire 18/2004 prot. 4657 del 19.05.2004 (edificio E - Villa 2);
- Permesso di Costruire 58/2003 prot. 24231 del 17.03.2004 (edificio A);
- Permesso di Costruire 11/2004 prot. 3234 del 19.05.2004 (edificio B);
- Permesso di Costruire 16/2004 prot. 4655 del 30.06.2004 (edificio C);
- Permesso di Costruire 17/2004 prot. 4658 del 30.06.2014 (edificio D);
- Denuncia di Inizio Attività del 10.12.2004 (Varianti edificio A);
- Denuncia di Inizio Attività del 22.12.2004 (Varianti edificio C);
- Denuncia di Inizio Attività del 21.02.2005 (Recupero sottotetti edificio A);
- Permesso di Costruire 13/2005 prot. 5441 del 29.03.2005 (Recupero sottotetti edificio B);
- Permesso di Costruire 12/2005 prot. 5300 del 29.03.2005 (Recupero sottotetti edificio C);
- Denuncia di Inizio Attività del 21.12.2005 (Variante finale edificio A);
- Denuncia di Inizio Attività del 21.12.2005 (Variante finale edificio B);
- Denuncia di Inizio Attività del 21.12.2005 (Variante finale edificio D);
- Denuncia di Inizio Attività del 03.02.2006 (Variante finale edificio C);

7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 17.11.2016 presso il Settore Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cassina dè Pecchi - Servizio Edilizia, l'esperto riceveva, in data 18.01.2017, una e-mail in cui il Comune di Cassina comunicava che, presso l'Ufficio del Servizio Edilizia, la documentazione del fascicolo edilizio relativo all'immobile era disponibile alla consultazione; in data 08.02.2017 l'esperto visionava il fascicolo, relativo all'immobile oggetto della procedura, del Permesso di Costruire n.18/2004 (Edificio E - Villa 2)

7.3. Domanda di abitabilità: del 12.07.2006 e autorizzazione di agibilità del 26.11.2007



Descrizione immobile di cui al punto 1

A. Villetta composta di due locali oltre servizi al piano terreno e locali di sgombero e servizio al piano primo sottotetto, con annessi cantina, ripostiglio, lavanderia al piano interrato, oltre a giardino circostante di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[redacted], Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] -
proprietà per 1/2;
[redacted], Codice Fiscale [redacted] nata a [redacted] il [redacted] -
proprietà per 1/2;

descrizione:

Foglio n. 2, Mappale n. 458, Subalterno n. 1; Zona Censuaria 1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 8 vani, piano T-1-S1, superficie catastale mq. 147, rendita catastale € 1.090,76.

coerenze (da nord in senso orario):

- della villetta (a corpo): proprietà al mappale 457, strada privata al mappale 456, altra proprietà al mappale 459, altra proprietà al mappale 453;

L'immobile ha un'altezza interna di:

piano terra: ml. 2,70

piano primo: da ml. 3,34 a ml. 1,04

piano interrato: ml. 2,40 ribassato

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	99,34	100%	99,34	su tutti i lati	buone
Portico fino a mq.	25,00	30%	7,50		
Portico (parte eccedente)	52,65	10%	5,27		
Giardino	376,03	10%	37,60		
Piano primo (S.P.P.)					
Locali di sgombero/servizio	107,34	30%	32,20	-	buone
Balcone	6,25	50%	3,13		
Piano interrato					
Cantina/lav./rip.	79,48	30%	23,84		
Totale	746,09		208,88		
Totale	746,00 Arr.		209,00 Arr.		

B. Box al piano interrato della villetta.

descrizione:

Foglio n. 2, Mappale n. 458, Subalterno n. 2; Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 26, piano S1, superficie catastale mq. 29, rendita catastale € 71,17.

descrizione:

coerenze (da nord in senso orario):



- della villetta (a corpo): proprietà al mappale 457, strada privata al mappale 456, altra proprietà al mappale 459, altra proprietà al mappale 453;

Il box ha un'altezza interna di ml. 2,40 ribassato

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano interrato					
Box	29,61	33%	9,77		
Totale	29,61		9,77		
Totale	30,00 Arr.		10,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni

Travi (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Muratura (struttura): tipologia: mattoni con finitura in intonaco civile tinteggiato di colore giallo, zoccolatura faccia a vista, lungo tutto il perimetro, e pilastri in c.a.
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: tetto a falde con rivestimento in tegole

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno noce tanganika e porta tagliafuoco di colore grigio (piano interrato)
Condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: Piano terra: ante a battente in legno di colore marrone con doppi vetri, zanzariere - Piano primo: lucernari con apertura tipo velux in legno di colore marrone con doppi vetri - ante a battente in legno di colore marrone con doppi vetri - piano interrato: ante a battente in alluminio e doppi vetri
Condizioni: buone
Protezioni esterne: piano terra: persiane in legno di colore marrone e inferriate antintrusione dipinte di colore grigio ferromicaceo - piano primo: persiane in legno di colore marrone

Plafoni (componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco al piano terra ed al piano primo, ribassamento in cartongesso di colore bianco al piano interrato
Lo stato dei plafoni è buono



[REDACTED]
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI
e
EQUITALIA (Intervento)
contro
[REDACTED]

Pareti (interne): materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco, ad eccezione del locale sgombero al piano primo di colore nero/bianco
Lo stato delle pareti è buono

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno piano terra, materiale: ceramica di colore bianco con fascia inferiore di colore beige/rosato;
ubicazione: bagno piano primo, materiale: ceramica di colore beige/rosato;
ubicazione: lavanderia piano interrato, materiale: ceramica di colore grigio chiaro con fascia inferiore di colore verde chiaro e greca multicolore prima dell'ultimo giro di piastrelle
ubicazione: cucina piano terra, materiale: ceramica di colore beige in corrispondenza delle pareti attrezzate

Pavimenti (componente edilizia): ubicazione: ingresso, soggiorno, camera piano terra, materiale: parquet posato in senso ortogonale con inserto in pietra in corrispondenza della porta d'ingresso all'immobile
ubicazione: cucina e bagno piano terra, materiale: nel primo locale ceramica di colore beige/rosato e nel secondo locale ceramica di colore bianco posata in senso ortogonale;
ubicazione: locali di sgombero piano primo, materiale: parquet posato in senso ortogonale;
ubicazione: bagno piano primo, materiale: ceramica di colore beige/rosato posata in senso ortogonale;
ubicazione: cantina piano interrato, materiale: ceramica di colore beige posata in senso ortogonale;
ubicazione: lavanderia piano interrato, materiale: ceramica di colore verde chiaro posata in senso ortogonale;
ubicazione: box piano interrato, materiale: battuta di cemento;
ubicazione: portico piano terra e balcone piano primo, materiale: piastrelle antigelive in ceramica di colore grigio

Portone di ingresso (componente edilizia): porta blindata con pannello interno in legno di colore marrone e pannello esterno in legno lavorato con riquadri di colore marrone

Antenna collettiva (componente edilizia): tipologia: antenna
Condizioni: non conosciuta
Certificazione: non conosciuta

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: _____
Certificazione: _____

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina con contatore posizionato in prossimità del cancello di ingresso pedonale
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta



BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI
e
EQUITALIA (Intervento)
contro

- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con contatore posizionato in prossimità del cancello di ingresso pedonale
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Fognatura (impianto):** tipologia: non ispezionata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):** tipologia: presente
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Citofonico (impianto):** Tipologia: videocitofono posizionato in prossimità della porta di ingresso
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Idrico (impianto):** alimentazione: caldaia per produzione acqua calda sanitaria posizionato nel locale cavedio al piano interrato
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
Bagno completo di tutti gli apparecchi (con doccia al piano terra e nel locale lavanderia al piano interrato e vasca al piano primo)
- Termico (impianto):** tipologia: caldaia autonoma marca Baxi con radiatori al piano terra, primo e interrato con termostato posizionato nel locale soggiorno/pranzo del piano terra
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Condizionamento (componente edilizia):** Tipologia: presente solo al piano primo in due locali di sgombero e in uno solo predisposizione
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Scale interne (componente edilizia):** tipologia: scala in c.a. con finitura delle pedate/alzate: lastre in marmo colore beige
Pianerottoli: parquet al piano terra ed al piano primo
- Certificazione energetica:** allegata all'atto notarile, ma non reperita, oramai scaduta
- Ascensore(impianto):** non presente
Condizioni: _____
Certificazione: _____
- Portineria:** non presente
- Barriere architettoniche:** solo nel bagno: rimozione doccia in muratura e ripristino, con realizzazione di piletta a pavimento per lo scarico delle acque del soffione, fornitura e posa di nuovi sanitari e maniglioni.
Costo stimato c.ca € 2.000,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Studio Notarile Dott. Nicola F. L. Dubini – Milano
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Cassina de Pecchi - Ufficio Anagrafe
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 1
- Comune di Cassina de Pecchi Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio visure atti
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico del debitore.
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla TeMA Territori Mercati Ambiente - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2016, pubblicati nel mese di Ottobre 2016

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
A.	Villetta	mq. 209,00	€ 2.300,00/mq.	€ 480.700,00
B.	Box	mq. 10,00	€ 2.300,00/mq.	€ 23.000,00
Totale				€ 503.700,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	25.185,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- €	2.057,87
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	2.800,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Cassina de Pecchi: - realizzazione di una parete con porta di accesso per creazione del locale antibagno e demolizione di camino nella cantina del piano interrato	- €	2.500,00

*** L'esperto fa presente ed avverte che, pur essendosi pronunciato sulla sanabilità esterna dell'immobile, ed in particolare in relazione ai camini non svettanti visivamente oltre 50 cm. dal colmo, l'amministrazione comunale può anche richiedere l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi esterno, in quanto, in generale, quando ci si trova in presenza di abusi, il risultato della procedura, necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione interessata, sia per l'ottenimento della stessa sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.***

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **471.157,13**

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € **471.157,13**



BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI
e
EQUITALIA (Intervento)
contro

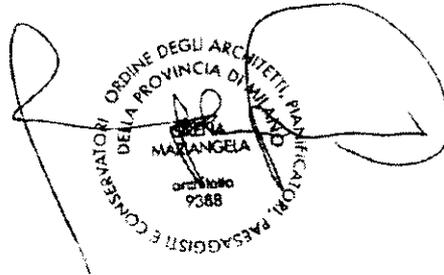
IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento:	€	471.157,13 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€	<u>117.789,28</u>
	€	353.367,85

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € **353.367,85**

Il perito
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina dell'esperto
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento dell'esperto
- All. 2 Contatti tramite e-mail con il Custode Giudiziario SIVAG S.P.A.
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Schede catastali del 14.03.2006
- All. 6 Atto di compravendita del 19.07.2006
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
- All. 8 Stato di famiglia dei debitori esecutati, certificato storico di residenza di tutti gli occupanti dell'immobile pignorato e estratto per riassunto di atto di matrimonio
- All. 9 Ispezione ipotecaria del 07.11.2016 e del 03.02.2017
- All. 10a Richieste effettuate presso il Comune di Cassina de Pecchi – Ufficio Visure Atti Spese Comune di Cassina de Pecchi – accesso agli atti
- All. 10b Pratiche Edilizie reperite presso il Comune di Cassina de Pecchi
- All. 11 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 12 Attestato di Prestazione Energetica
Ing. Roberto Lecchi fattura pro-forma del 23.02.2017 € 317,20
- All. 13 Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia, edito dalla TeMA - Territori Mercati Ambiente
- All. 14 Attestazione di invio alle parti della perizia

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

