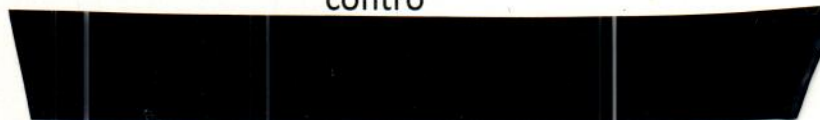


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

n° Gen. Rep. **4444/2012**  
promossa da Banca Popolare Commercio & Industria S.p.A.  
contro



*data udienza ex art. 569 c.p.c.: 6 aprile 2016 ore 12.45*

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Pietro Mario Testa  
**Codice fiscale:** TSTPRM51L01F205S  
**Partita IVA:** 08137600154  
**Studio in:** Via Imperia 19 - 20142 Milano  
**Telefono:** 02/89530312  
**Cell:** 335/409122  
**Fax:** 02/84810738  
**Email:** pietromarite@tiscali.it  
**Pec:** testa.2873@oamilano.it  
**Albo Architetti Milano** n. 2873 dal 29.03.1978  
**Albo C.T.U. Tribunale Milano** n. 7194 dal 24.01.1987

Il sottoscritto arch. Pietro Mario Testa, con studio in Milano Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella Procedura in epigrafe per la stima degli immobili colpiti dal pignoramento, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Signor Giudice, come da verbale agli atti, avviava le operazioni peritali tese ad acquisire quanto necessario per rispondere compiutamente al quesito posto reperendo, tra l'altro, copia dei titoli di provenienza. L'avviso del conferimento dell'incarico e di inizio operazioni è stato regolarmente inviato a mezzo raccomandate a. r. alle parti e successivamente effettuava l'accesso agli immobili con rilievo metrico e fotografico. Sulla base di quanto sopra rassegna la presente relazione peritale.

## INDICE SINTETICO

**Bene** Settimo Milanese (MI) - Via Moirano n. 5

**Lotto** Lotto unico

**Corpi** Quota intera del diritto di proprietà di:

- A. Appartamento** su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto, con vano cantina all'interrato; i due piani dell'appartamento hanno ciascuno ingresso dai pianerottoli delle scale comuni, serviti entrambi da ascensore, e internamente sono collegati tra loro mediante scala con struttura di legno. Costituiscono ciascun piano i seguenti locali:
- **primo:** doppio soggiorno dove si trova la scala per l'accesso al piano superiore, cucina abitabile, bagno e relativo disimpegno, balcone;
  - **secondo sottotetto:** disimpegno ingresso, locale hobby dove è ubicato il vano scala di collegamento con il piano sottostante, camera, bagno e relativo disimpegno.
- B. Box** singolo al piano interrato.

## 1 Dati Catastali

- **Appartamento**

**Categoria:** residenziale di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:** foglio 22 – particella 338 – subalterno 13 – classe 2 – piano 1/S1/2 – scala C – consistenza 7 vani – superficie catastale totale 147 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 145 – rendita € 1.156,86.

- **Box**

**Categoria:** Autorimessa (C/6)

**Dati catastali:** foglio 22 – particella 338 – subalterno 69 – piano S1 – consistenza 14 m<sup>2</sup> – classe 5 – superficie catastale 15 m<sup>2</sup> – rendita € 43,38.

**Nota.** Le visure storiche riportano l'indirizzo Via Moirano senza civico.

## 2. Possesso

- A seguito di istanze all'Agenzia delle Entrate, gli Uffici hanno comunicato la sussistenza di contratti che, a detta degli stessi, non riguardano gli immobili oggetto della Procedura (cfr. punto 3.2).

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- **Appartamento:** i due piani sono accessibili separatamente, ovvero dai rispettivi pianerottoli delle scale comuni serviti da ascensore automatico, mentre non sono accessibili tra loro stante la scala di comunicazione interna non attrezzata con servoscala o dispositivo idoneo; i bagni di entrambi i piani necessitano di adeguamento in quanto allo stato non consentono il passaggio di carrozzella e/o l'utilizzo della vasca e/o della doccia.
- **Box:** accessibile in quanto anche il piano interrato è servito dal ascensore automatico.

## 4. Creditori Iscritti

Creditore proced.

Creditore interv.

Creditore interv.

5. **Comproprietari**

Nessuno

6. **Misure Penali**

No

7. **Continuità delle trascrizioni**

Sì

8. **Prezzo**

Prezzo di vendita arrotondato nello stato "libero": € 238.000,00

Prezzo di vendita arrotondato nello stato "occupato": € 202.000,00

Beni in **Settimo Milanese**  
Via Moirano n. 5

**Lotto unico**

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Appartamento su due livelli, primo piano e secondo piano sottotetto; vano cantina all'interrato.

**CORPO B**

Box singolo al piano interrato.

1.1 **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**CORPO A e CORPO B**

Residenza: Settimo Milanese (MI) - Via Moirano n. 5

**Osservazioni**

- Dal certificato anagrafico contestuale - stato di famiglia e residenza cittadinanza - reperite all'Anagrafe del Comune di Settimo Milanese in [redacted]

- Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, fornito dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di [redacted] (BS) in data 24.01.2016 si legge:

"dal registro di matrimonio (BS) al N. 5 [redacted]  
risulta che [redacted] no contratto ma [redacted]"

[REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Milano in data 27 maggio 1997, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

[REDACTED] corso al Tribunale - si riferisce l'atto

[REDACTED]

Con sentenza del Tribunale di Milano n. 9928/2007 in data 18 luglio 2007 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto su indicato".

## 1.2 IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

### **CORPO A**

Comune di Settimo Milanese (I700) - Via Moirano s.n.c. piano 1-S1-2 scala C: foglio 22 - particella 338 - subalterno 13 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 7 vani - superficie catastale totale 147 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 145 - rendita € 1.156,86.  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **CORPO B**

Comune di Settimo Milanese (I700) - Via Moirano s.n.c. - piano S1: foglio 22 - particella 338 - subalterno 69 - categoria C/6 - classe 5 - consist. 14 m<sup>2</sup> - sup. catastale 15 m<sup>2</sup> - rendita € 43,38.  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

## 1.3 COERENZE

Da nord in senso orario, come da planimetrie catastali:

### **CORPO A**

- **Porzione di appartamento al primo piano:** Via Moirano, appartamento proprietà di terzi, cortile comune, pianerottolo comune, vano ascensore comune, vano scala comune, giardino proprietà di terzi.
- **Porzione di appartamento sottotetto al secondo piano:** Via Moirano, appartamento proprietà di terzi, cortile comune, pianerottolo comune, vano ascensore comune, vano scala comune, giardino proprietà di terzi.
- **Cantina:** Via Moirano, cantina proprietà di terzi, corridoio comune, scale comuni, intercapedine comune.

### **CORPO B**

- **Box:** corsello di manovra comune, box proprietà di terzi, cortile comune, box proprietà di terzi.

## 1.4 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare n. [REDACTED] del Tribunale di Milano n. [REDACTED] del Tribunale di Milano 2 in data 06/12/2012 ai nn. [REDACTED] pignoramento colpisce il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni descritti nella presente relazione.

## 1.5 ESTREMI TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili è pervenuta ai [REDACTED] a dei seguenti titoli:

- **Quota 50% indivisa**  
 Atto di compravendita del [redacted] data 15/11/2004 rep. n. 171.865/14.060, trascritto a Milano 2 in data 11/12/2004 ai nn. 179204/9390. Nell'atto si specifica che fa parte della vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni, come da regolamento di condominio, in ragione di 29,155 millesimi per l'appartamento e la cantina e di 1,629 millesimi per il box.
- **Quota intera di proprietà** per acquisto della quota di proprietà del restante 50% dal Signor [redacted] Schiavo in data 18/05/2006 rep. n. 173.246/11.470, trascritto a Milano 2 in data 19/05/2006 ai nn. 76843/39552.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

Comune di Settimo Milanese - loc. Seguro, zona periferica a confine con il Comune di Milano (Baggio), da cui è separata dalla tangenziale Ovest.  
 Gli immobili oggetto della Procedura si collocano in un complesso edilizio, derivante da un piano di recupero residenziale, costituito da alcune villette e da un corpo unico a tre piani fuori terra con entrate separate per l'accesso alle quattro scale che lo costituiscono.  
 Scarsi esercizi commerciali al dettaglio nelle vicinanze, presenti alcuni ristoranti, parco acquatico Acquatica Park di Milano a circa km. 2.5,  
 Per quanto concerne la viabilità, a circa 3 Km, tramite la Via S. Pertini, è possibile accedere alla rete tangenziale.

**3. STATO DI POSSESSO**

**3.1 Stato del bene al momento del sopralluogo**

L'accesso interno è stato effettuato il 15 dicembre 2015 a seguito di avviso a mezzo raccomandata a. r.. Alle operazioni peritali di ricognizione, rilievo metrico e fotografico ha presenziato la Signora [redacted]

**Certificati Anagrafici**

Dal Certificato Contestuale reperito c/o l'Anagrafe del Comune di Settimo Milanese si evince che:

**3.2 Contratti di locazione**

A seguito di interrogazione all'Agenzia delle Entrate con cui si chiedeva la sussistenza di contratti registrati, in [redacted] da [redacted] con [redacted] Te [redacted] ando c [redacted] formativo dell'Anagrafe Tributaria a partire dal 2004, anno di inizio possesso immobile pignorato, non risultano [redacted] stipulati dai soggetti sopra indicati; risultano, [redacted] diversi contratti di locazione registrati presso [redacted] Brescia 2, nel periodo 2008-2015".

Conseguentemente, il sottoscritto provvedeva a inoltrare richiesta agli Uffici Territoriali di Brescia 1 e Brescia 2.

L'U.T. di Brescia 1 rispondeva indicando la presenza di un contratto registrato il 05/02/2015 n. 001062 - Serie 3T.

L'U.T. di Brescia 2 rispondeva comunicando che: "per ciò che riguarda i contratti di locazione registrati presso l'Ufficio di Brescia 2, nessuno di essi si riferisce agli immobili di cui sopra; vi sono due contratti di locazione individuati con i numeri 100742 e 101706 - serie 3 - anno 2004, per i quali la richiesta di informazioni dovrà essere inoltrata all'Ufficio di Brescia 1 presso cui sono stati registrati".

Il sottoscritto provvedeva a fare quindi richiesta all'U.T. di Brescia 1 dei contratti di cui sopra indicati dall'U.T. di Brescia 2. In merito l'U.T. Brescia 1 rispondeva che "purtroppo i contratti di cui all'oggetto non sono più nella disponibilità dell'Ufficio trovandosi a Roma per la microfilmatura. Di quegli atti non c'è nella nota alcun riferimento agli immobili poiché è con disposizione del 2010 che ne diventa obbligatorio il riferimento catastale".

Il sottoscritto sollecitava la necessità di disporre di qualunque contratto possa riguardare gli immobili pignorati, facendo pertanto istanza all'U.T. di Brescia 1 di richiederli a Roma. L'U.T. di Brescia 1 rispondeva quanto segue: "Avuto riguardo alla Sua richiesta si comunica che l'immobile og-

[REDACTED]  
[REDACTED] sri) ed una seconda, registrata a Milano 3 il 18/05/2006, dove invece è controparte acquirente del-

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Analogha conclusione è da trarsi per il contratto registrato nel 2015, indicato in prima istanza da Brescia 1, peraltro successivo al pignoramento.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

Iscritta a: Milano 2 in data 21.12.2001 ai nn. 143859/33960

[REDACTED]  
[REDACTED] quota intera del diritto di piena proprietà

Derivante da: mutuo fondiario a rogito Notaio Paolo Francesco Rivera del 17.12.2001 rep. 167952/12362, registrato a Milano atti pubblici il 21.12.2001 al n. 36355, a garanzia di un capitale di Lire 4.000.000.000 per la durata di anni 16 sui terreni in Settimo Milanese censiti al NCT foglio 22 mappali 31 - 36 - 37 (parte) 40 - 42 (parte); ipoteca iscritta per la complessiva somma di Lire 8.000.000.000).

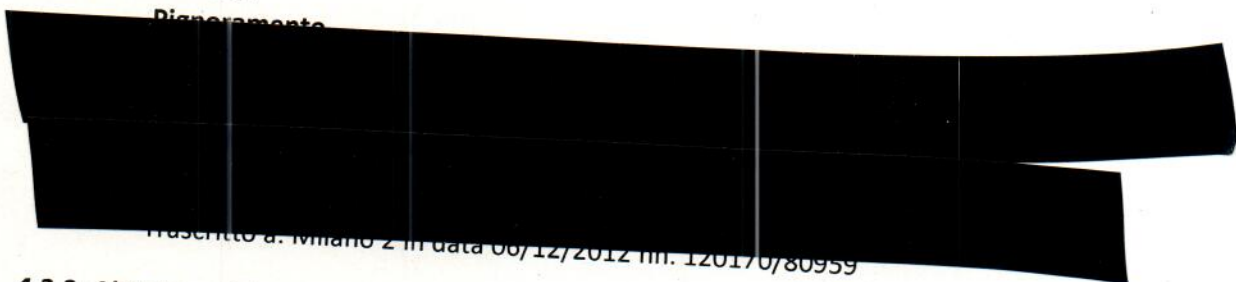
La suddetta iscrizione risulta annotata da frazionamento in quota in data 23.06.2005 ai nn. 92855/22236 in forza di atto a rogito Notaio Francesco Paolo Rivera del 11.04.2004 rep. 170994/13599 con cui i beni interessati risultano indicati con: foglio 22 - mappale 338 - subalterni 13 - 68 - 69 (ndr sub. 68 non proprietà della debitrice). Quota finanziamento Euro 154.426,87. Quota iscrizione Euro 308.853,74, come da relazione notarile.

**Note.**

- Il titolo di provenienza rileva discordanza dell'importo capitale indicato nel titolo di Euro 154.426,87 e nella nota di trascrizione di Euro 151.426,87.
- A seguito di verifiche ipotecarie effettuate dallo scrivente è emerso che presso la C.RR.II. di Milano 2 risulta che il sub. 68, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, è stato oggetto di restrizione di beni con scrittura privata Notaio Francesco Paolo Rivera in data 21.07.2004 rep. 171524 con annotazione in data 03.05.2005 nn. 63460/15600.

**4.2.2 Trascrizioni:**

**Pignoramento**



presentato a Milano 2 in data 06/12/2012 nn. 120170/80959

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.2.5 Oneri di cancellazione a carico della procedura:**

Da informazioni assunte: pignoramento € 277,00, ipoteca volontaria € 40,00, oltre oneri per eventuale professionista incaricato.

**4.3 MISURE PENALI**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

**Spese di gestione condominiale e millesimi di proprietà:**

Come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore in data 11.01.2016 sussiste un debito per spese condominiali insolute pari a € 6.725,68 così distribuite: esercizio 2014/2015: € 2.940,97; esercizio 2015/2016: € 3.784,71. Sempre alla data del 11.01.2016 non sono in corso spese straordinarie.

Millesimi di proprietà: appartamento primo piano 18,960; sottotetto 9,653; cantina 1,629; box 0,542.

**Avvertenza**

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Appartamento: i due piani sono accessibili separatamente, ovvero dai rispettivi pianerottoli delle scale comuni serviti da ascensore automatico, mentre non sono accessibili tra loro stante la scala di comunicazione interna non attrezzata con servoscala o dispositivo idoneo; i bagni di entrambi i piani necessitano di adeguamento in quanto allo stato non consentono il passaggio di carrozzella e/o l'utilizzo della vasca e/o della doccia.

Box: accessibile in quanto anche il piano interrato è servito dal ascensore automatico.

### **Attestato Prestazione Energetica**

Non presente Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale. Si fa riferimento al Decreto n. 224 del 18/01/2016 con cui sono state approvate le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto n. 6480 del 30/07/2015 attuativo della D.G.R. 3868 del 17/07/2015. Il Decreto n. 224 "approva quale parte integrante e sostanziale [...] l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30 luglio 2015". Nell'Allegato citato, al punto 1.1, si legge che: "è confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015".

Alla luce di quanto sopra, per non gravare di ulteriori costi la procedura, si demanda all'Ill.mo Signor Giudice in merito alla redazione o meno dell'Attestato, restando comunque a disposizione qualora fosse ritenuto necessario dotare la relazione di stima di tale documento.

### **Dichiarazione di conformità degli impianti**

Agli atti comunali sono presenti ex legge 46/90 le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti

#### Appartamento

- Impianto elettrico: dichiarazione rilasciata in data 04.11.2003 da [redacted] sede in Milano Via M. Fusetti, 2.
- Riscaldamento autonomo, idrosanitario, linea gas da contatore all'appartamento con collegamento caldaia: dichiarazione rilasciata in data 14.12.2005 (depositata agli atti comunali in data 19.02.2010 - prot. 5105) dalla Ditta Th [redacted] lanese (MI) Via Libertà, 38.

#### Condominio

- Impianto elettrico: dichiarazione rilasciata in data 01.12.2003 sede in Milano Via M. Fusetti, 2.
- Impianto riscaldamento con caldaie autonome, impianto idrico generale, impianti gas autonomi, impianto antincendio box: dichiarazione rilasciata in data 03.09.2003 (depositata agli atti comunali in data 26.11.2003 - prot. 26626) dalla [redacted] Settimo Milanese (MI) Via Libertà, 38.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

attuale quota inters...

atti di compravendita:

5/14.060 trascritto...

2. [redacted] Par. nn. 175204/9590: quota 50% in comproprietà

Vende: Immobiliare Corte San Giorgio S.r.l. con sede in Settimo Milanese

2. Notaio Folco Schiavo del 18/05/2006 rep. n. 173.246/11.470, trascritto a Milano 2 in data 19/05/2006 ai nn. 76843/39552 per acquisto della quota di proprietà del 50% di [redacted] Marco nato a Milano il 04.06.1967.



### Cronistoria della proprietà al ventennio

Dagli atti di provenienza reperiti e dalla Certificazione notarile in data 25.02.2013 successivamente integrata in data 22.12.2014, si evince la seguente cronistoria al ventennio.

#### Premessa

L'area su cui risulta costruito l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura censita al NCT foglio 22 - mappale 338 Ente Urbano di are 34.63, ex mapp. 314 di are 48.35 derivante dai precedenti mappali 314 (ex 42) - 30/9 - 30 - 31 - 36 - 309 (ex33) - 310 (ex 37) - 311 (ex 37)- 312 (ex 40), risultava di proprietà della Società Immobiliare Corte San Giorgio S.r.l. con sede in Milano - (c. f. 13127420159) per la quota intera del diritto di proprietà.

- Anteriormente al ventennio i terreni su cui risultano costruiti gli immobili in oggetto erano di proprietà:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

alla Società Immobiliare Seguro:

- atto Notaio Maffi in data 02.07.1953 rep. 2266/824 registrato a Codogno il 07.08.1953 n. 179;
- atto Notaio Giovanni Olivares in data 09.09.1983 rep. 214357 trascritto a Milano 2 il 26.09.1983 nn. 53069/42386;

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

- Con atto di divisione Notaio Cesare Chiodi Daelli in data 22.03.1993 rep. 65865/8724, trascritto a Milano 2 il 09.04.1993 nn. 27256/19235 le Signore:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

assegnavano parte dei terreni su cui risultano costruiti gli immobili in oggetto, alla Società Immobiliare Seguro S.p.A. in no- piena

Con scrittura privata di assegnazione a socio per scioglimento di società autenticata dal Notaio Francesco Paolo Rivera in data 28.06.1999 rep. 161391/10986, trascritto a Milano 2 il 02.07.1999 nn. 65150/44697, la Società assegnava i terreni su cui risultano costruiti gli immobili in oggetto alle Signore:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

per la quota di 1/3 ciascuna del diritto di piena proprietà.

- Con scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Paolo Rivera in data 22.11.2000 rep.

165357/11768, trascritto a Milano 2 il 28.11.2000 nn. 111714/76244, le Signore:

Vendevano i terreni in Settimo M.se censiti in NCT foglio 22 mappali 31 - 36 - 37 (parte) - 40 - 42 e 13127420159

- Con atto a rogito Notaio Franco [redacted] Milano 2 il 05.11.2001 nn. 1189 [redacted] sede in Milano (c. f. 13127420159) [redacted] pendio della Società stessa vi erano beni in Settimo M.se censiti in NCT foglio 22 mapp. 31 - 36 - 37 - 40 - 42.

- Con atto a rogito Notaio Francesco Paolo Rivera [redacted] scritto a Milano 2 il 21.12.2001 nn. 144352/89413 [redacted] S.r.l. con sede in Milano quale proprietaria dei terreni mappali 31 - 36 - 40 - 42 e le Signore:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
quali proprietarie dei terreni in Settimo M.se censiti in NCT foglio 22 mappali 30 - 32 - 33 - 34 - 35 - 37 - 39 - 41 stipulavano convenzione edilizia a favore del Comune di Settimo Milanese sede Settimo M.se (c. f. 01315140150)

- In forza di successione [redacted] denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 17.10.2002 al n. 1618 - vol. 2002, trascritta a Milano 2 il 18.02.2003 ai nn. 27440/18334 e successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano 6 il 17.12.2009 al n. 133 - vol. 2004/4, trascritta a Milano 6 il 13.03.2010 ai nn. 17989/10905 (rinuncia del [redacted] 19.03.2002 rep. 168439/12 [redacted] tà trascritta a Milano 2 il 28.09.2005 al nn. 140505/72615), la sua quota di 1/3 sugli immobili in o [redacted] alle figlie:

[redacted]  
per la quota di 1/6 ciascuna del diritto di piena proprietà.

- Con scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Paolo Rivera in data 22.07.2002 rep. 16994/12796 [redacted] Milano 2 il 25.07.2002 nn. 96999/5661 le Signore:

[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
per la quota di 2/6 ciascuna del diritto di piena proprietà vendevano i terreni in Settimo M.se censiti in NCTU foglio 22 - mappale 30 - subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 e mappali 33 - 37, a [redacted] in Settimo Milanese (c. f. 13127420159)

- Con scrittura privata autenticata Notaio Francesco Paolo Rivera in data 10.10.2003 rep. 170471/13376, trascritta a Milano 2 in data 27.10.2003 nn. 154995/92985 [redacted] all'identificazione catastale dei terreni acquisi [redacted]

S.r.l., oggetto del contratto di vendita autenticato dal Notaio Rivera in data 22.11.2000 rep. 165357/11769 e precisamente identificati nel NCT al foglio 22 mappali 31 - 36 - 310 - 312 - 314 - e del contratto di vendita autenticato dal Notaio Rivera in data 22.07.2002 rep. 169024/12796 e precisamente identificati nel NCT foglio 22 mappali 30 - 309 - 311.

## 7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA:

### 7.1 Pratiche edilizie

Tutto il complesso immobiliare, di cui l'appartamento su due piani, la cantina e il box oggetto di pignoramento fanno parte, è stato realizzato a seguito delle seguenti pratiche edilizie: D.I.A. N. 262/2001, 272/2001, 37/2002, 117/2002, 257/2002, 191/2003, 232/2003, 261/2003, 07/2004 (pratiche tutte citate nel Certificato di Agibilità di cui al punto successivo).

In particolare la D.I.A. 191/2003 depositata in data 04.08.2003 - prot. 17999 si riferisce, oltre ad altre unità immobiliari non oggetto di procedura, all'appartamento al primo piano con sovrastante sottotetto senza permanenza di persone, alla cantina, al box.

In particolare la D.I.A. 232/2003 depositata in data 24.09.2003 - prot. 20992, si riferisce al recupero ai fini abitativi del sottotetto, in riferimento alla L. R. n. 15/96 e L. R. 22/99, che ha interessato l'attuale secondo piano dell'appartamento.

### Agibilità del fabbricato

Certificato di Agibilità rilasciato in data 13.04.2010 -

sito in Via Moirano n. 5, identificato catastalmente al Foglio 2 al 79 e Mappale 339 - Subalterni dal 2 al 11.

### Conformità edilizia

**Appartamento:** non conforme.

Sono state eseguite opere in difformità dalle tavole grafiche di cui al titolo abilitativo e precisamente:

- **Primo piano.**

Elevazione di un tavolato divisorio nel soggiorno e realizzazione di un locale, allo stato utilizzato come camera da letto, con installazione della relativa porta tra i due ambienti.

**Nota.** Si rileva un errore di rappresentazione della scala interna al piano primo, relativamente al senso di salita e alla presenza di gradini a piè d'oca.

- **Secondo piano.**

Aumento della superficie calpestabile, nei locali camera, bagno, hobby, mediante accorpamento di superfici non praticabili.

camera:

rimozione di una armadiatura fissa, in corrispondenza della zona bassa della falda del tetto, sulla parete perimetrale fronte cortile;

locale hobby:

rimozione di armadiatura fissa, in corrispondenza della zona bassa delle falde del tetto, sulle pareti perimetrali fronte strada;

bagno:

utilizzo di una porzione con altezza inferiore a m. 1.50 per installazione radiatore.

**Nota.** Al piano secondo la rappresentazione della scala rispecchia lo stato dei luoghi.

**Cantina e box:** conformi a quanto rappresentato nelle tavole grafiche di progetto.

### Regolarizzazione

- Primo piano.

Il locale attualmente utilizzato come camera, avendo accorpato due finestre, ha compor-

tato l'alterazione dei rapporti aero-illuminanti nel soggiorno dove non sono rispettati i requisiti minimi richiesti. Il tavolato realizzato e la relativa porta dovranno pertanto essere rimossi.

• Secondo piano.

Si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi come rappresentati nelle tavole grafiche di cui alla DIA 232/2003 mediante installazione di armadiature fisse che a tutti gli effetti non permettano di utilizzare la superficie non residenziale.

Stante la necessità di demolire il tavolato al primo piano la situazione potrà essere regolarizzata mediante pratica edilizia per il ripristino dei luoghi, di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale. Nella stessa pratica potrà essere ricompresa anche la regolarizzazione della scala interna.

**Costi stimati per la regolarizzazione.**

- Opere edili per demolizioni e ripristini, opere per la realizzazione di armadiature fisse, impiantistica per smontaggio e collocamento in altra posizione dei termosifoni orizzontali installati nelle zone derivate dall'ampliamento della superficie calpestabile (h. < m. 1.50), carico e scarico della risulta e trasporto alle pubbliche discariche autorizzate e oneri delle stesse: € 5.000,00 circa.
- Pratica edilizia: oblazione € 1.000,00; diritti comunali € 200,00 circa; spese tecniche € 1.500,00 circa.

**7.2 Conformità catastale**

Piano primo.

In merito alla distribuzione interna, ripristinando lo stato dei luoghi, la planimetria è conforme. Necessità tuttavia di aggiornamento in merito alla rappresentazione della scala di cui sopra mediante modello Docfa.

Costi stimati per diritti catastali e spese tecniche del professionista incaricato: € 800,00 circa.

Piano secondo.

Ripristinando lo stato dei luoghi come sopra descritto, il piano secondo risulta conforme.

**7.3 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 58 del 07/11/2013
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato Nuclei di antica formazione B2 – Residenziale esistente e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DELLE REGOLE Norme Tecniche di Attuazione Articoli 14-15-16 N.T.A.

**DESCRIZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE**

Comune di Settimo Milanese - loc. Seguro, zona periferica a confine con il Comune di Milano (Baggio), da cui è separata dalla tangenziale Ovest.

Gli immobili oggetto della Procedura si collocano in un complesso edilizio, derivante da un piano di recupero residenziale, costituito da alcune villette e da un corpo unico a tre piani fuori terra con entrate separate per l'accesso alle quattro scale che lo costituiscono.

L'area a cortile, illuminata con lampioncini a mezza altezza, è costituita dai passaggi pedonali, carrai, rampe antiscivolo per l'accesso ai box interrati e manto erboso con essenze arboree a cespuglio.

L'accesso avviene dall'antistante Via Moirano, dove si trovano diversi posti auto scoperti e un giardino entrambi a uso pubblico.

**CONDIZIONI GENERALI DEL FABBRICATO**

Stato di manutenzione generale: ottimo.

**Caratteristiche descrittive**

Strutture verticali	materiale: calcestruzzo armato
Balconi	a sbalzo di calcestruzzo armato con parapetti di ferro verniciato a disegno semplice
Copertura	tipologia: a falde inclinate con manto in coppi
Pareti esterne	materiale: tamponamento in laterizio rivestimento: mattoni a vista e intonaco tinteggiato condizioni: normali
Scale	tipologia: a doppia rampa materiale: calcestruzzo armato con gradini di granito ubicazione: in androne chiuso servoscala: assente
Solai	tipologia: laterocemento
Ascensore	presente a servizio dei piani primo, secondo, interrato
Portineria	non presente

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello pedonale	tipologia: a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale ed elettrica condizioni: buone
Cancello carraio	tipologia: a battente materiale: ferro verniciato apertura: automatica condizioni: buone

Pavimentazione esterna	Cortile interno– passaggi pedonali materiale: pietra posata ad opus incertum condizioni: buone
	Cortile interno – passaggi carrai materiale: autobloccanti di cemento condizioni: buone

### DESCRIZIONE CORPO A

Quota intera di proprietà di appartamento su due livelli con vano cantina all'interrato.

L'appartamento è ubicato nella scala C ed è articolato su due livelli, piano primo e piano secondo, quest'ultimo residenziale a seguito del recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L. R. 15/96 e L. R. 22/99, con vano di cantina all'interrato. I due piani dell'appartamento hanno ciascuno ingresso dai pianerottoli delle scale comuni, serviti entrambi da ascensore, e internamente sono collegati tra loro mediante scala con struttura di legno.

Costituiscono ciascun piano i locali di seguito indicati:

- **Primo:** doppio soggiorno dove si trova la scala per l'accesso al piano superiore, cucina abitabile, bagno e relativo disimpegno, balcone con accesso dalla cucina. Altezza interna m. 2.70.
- **Secondo sottotetto:** disimpegno ingresso, locale hobby (così denominato nella pratica edilizia relativa al recupero del sottotetto ai fini abitativi) dove è ubicato il vano scala di collegamento con il piano sottostante, camera, bagno, disimpegno; per il recupero del sottotetto sono state realizzate quattro cappuccine. Altezza interna variabile secondo l'andamento delle falde del tetto e/o delle zone sottostanti le cappuccine: m. 1.50 – 2.70 – 3.00 – 3.20 – 3.30.

Il vano cantina è posto al piano interrato, servito da ascensore. Altezza interna: 2.60 m. circa.

### CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è complessivamente ottimo ad esclusione degli scuri esterni delle cappuccine al piano secondo che si presentano in totale stato di degrado al limite della sicurezza e che vanno rimosse; sempre al secondo piano, nella camera e in corrispondenza della cappuccina lato strada, una limitata porzione di parquet è scollata dal sottofondo, in altre zone il parquet risulta parzialmente usurato. Il vano cantina è in condizioni buone, adeguate all'uso cui è destinato.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A:

#### Componenti edilizie e costruttive:

#### Primo piano

Infissi esterni	legno verniciato: finestre e porta finestra con doppi vetri e scuri a battente a due ante e/o a libro condizioni: normali
Porta ingresso	Blindata anta singola condizioni: buone
Pavimenti	soggiorno piastrelle gres satinato; cucina gres levigato lucido; bagno ceramica; balcone gres ingelivo condizioni: buone

Plafoni	intonaco tinteggiato condizioni: buone
Infissi interni	porte di legno con chiusura a battente e/o scorrevole a scomparsa
Pareti	bagno e antibagno piastrelle ceramica; una parete del soggiorno piastrelle gres come il pavimento; le restanti intonaco tinteggiato condizioni: buone
Servizio igienico	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia. condizioni: buone
Scala interna al secondo piano	struttura autoportante di legno con parapetto di acciaio

Altezza interna: m. 2.70

### Secondo piano

Infissi esterni	Finestre di legno verniciato con doppi vetri e scuri a battente condizioni: finestre normali; scuri: pessime in totale stato di degrado al limite della sicurezza, da rifare totalmente
Porta ingresso	Blindata anta singola condizioni: buone
Pavimenti	bagno gres; gli altri locali parquet condizioni: buone in bagno; scadenti per il resto
Plafoni	intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Pareti	gres in bagno; parzialmente di vetrocemento quella del vano scala; intonaco tinteggiato negli altri locali condizioni: normali
Infissi interni	Porte di legno con chiusura a battente/scorrevole a scomparsa/libro condizioni: normali
Servizio igienico	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca. Condizioni: buone
Altezze interne	variabili secondo l'andamento delle falde del tetto e/o delle zone sottostanti le cappuccine: m. 1.50 - 2.70 - 3.00 - 3.20 - 3.30. Nota. non si considerano le altezze inferiori a m. 1.50 che esulano dal calcolo delle superfici e che vanno regolarizzate come esplicitato al p. 7.3.
Impianti	
Citofonico	Presente tipologia: audio

Elettrico	tipologia: sottotraccia presente certificato di conformità condizioni: buone
Gas	alimentazione: metano presente certificato di conformità condizioni: buone
Idrosanitario	tipologia: sottotraccia presente certificato di conformità condizioni: buone
Termico	Riscaldamento: autonomo con caldaia murale in armadio a muro sul balcone, produzione acqua calda sanitaria, termosifoni di alluminio verniciato e ghisa presente certificato di conformità Raffrescamento: due split a parete in soggiorno al piano primo e nella camera al piano secondo. Impianto da verificare se a norma condizioni: sufficienti
<u>Cantina</u>	
Pavimento	tipologia: piastrelle condizioni: sufficienti
Pareti	tipologia: calcestruzzo armato, blocchi di calcestruzzo vibrocompreso condizioni: sufficienti
Porta	tipologia: lamiera zincata condizioni: buone
Impianto elettrico	presente in canalina esterna, al sopralluogo non funzionante condizioni: sufficienti Nota. Presenza di tubazioni condominiali

#### DESCRIZIONE CORPO B

Quota intera di proprietà di box singolo al piano interrato, sotto l'area esterna condominiale. Altezza interna: 2.40 metri

#### CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE

Le condizioni sono buone.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO B:

Pavim. Interna	tipologia: battuto di cemento condizioni: buone
----------------	--



Pareti	tipologia: calcestruzzo armato, blocchi calcestruzzo vibrocompresso condizioni: buone
Porta	tipologia: basculante di lamiera verniciata condizioni: buone
Impianto elettrico	presente in canalina esterna condizioni: sufficienti, da verificare se a norma

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie commerciale complessiva, arrotondata al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%; escluse le superfici con altezza inferiore a ml. 1.50.

**CORPO A**

Agenzia delle Entrate OMI Anno 2015 – Semestre 1

- Comune: Settimo Milanese. Loc. Seguro. Zona periferica
- Tipologia: Abitazioni di tipo civile A2
- Stato conservativo: ottimo
- Valore di mercato: min. 1.600,00 €/m<sup>2</sup> - max. 1.950,00 €/m<sup>2</sup>
- Superficie di riferimento: lorda/commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coeff.	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Appartamento primo piano	Sup. lorda	84.00	1,00	84.00
Appartamento sottotetto	Sup. lorda	57.00	1,00	57.00
Balcone	Sup. lorda	6.00	0,30	1.80
Cantina	Sup. lorda	7.00	0,25	1.75

**CORPO B**

Agenzia delle Entrate OMI Anno 2015 – Semestre 1

- Comune: Settimo Milanese. Loc. Seguro. Zona periferica
- Tipologia: Box
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: min. 750,00 €/m<sup>2</sup> – max. 1.000,00 €/m<sup>2</sup>
- Superficie di riferimento: lorda/commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coeff.	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Box	Sup. Lorda	15.00	1,00	15.00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Metodo comparativo basato sui valori di mercato praticati in zona confrontati con i valori minimi e massimi riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2015 e con il listino TeMA Territori, Mercati e Ambiente Azienda della Camera di Commercio di Milano, tenendo conto dell'andamento attuale reale del mercato, dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, dello stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano  
1 - Comune di Settimo Milanese - listino TeMA Territori, Mercati e Ambiente Azienda della Camera di Commercio di Milano - Agenzia delle Entrate OMI - Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

### 8.3 Valutazione

**Appartamento ai piani primo e secondo sottotetto con vano di cantina al piano interrato.  
Box al piano interrato.**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

#### CORPO A

Destinazione	Superficie commerciale m <sup>2</sup>	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento piano primo e secondo sottotetto	141.00	€ 1.900,00	267.900,00 €
Balcone	1.80	€ 1.900,00	3.420,00 €
Vano cantina	1.75	€ 1.900,00	3.325,00 €

#### CORPO B

Destinazione	Superficie commerciale m <sup>2</sup>	Valore unitario	Valore complessivo
Box	15.00	€ 1.000,00	15.000,00 €

**RIEPILOGO**  
**SI PROPONE LA VENDITA IN LOTTO UNICO**

Destinazione	Superficie commerciale m <sup>2</sup>	Valore unitario	Valore complessivo per la quota intera
Appartamento piani primo e secondo con relativi accessori	144.55	€ 1.900,00	274.645,00 €
Box	15,00	€ 1.000,00	15.000,00 €
		totale	289.645,00 €

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (10%/15%) - 43.446,75 €

Oneri stimati di regolarizzazione: esecuzione opere e spese tecniche (arrotondati) - 8.500,00 €

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della Procedura: da informazioni assunte - pignoramenti € 277,00; ipoteca volontaria € 40,00, oltre oneri per eventuale professionista incaricato.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 237.698,25 €

**Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":** **238.000,00 €**

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato": 202.000,00 €

Data generazione:  
16 febbraio 2016

L'Esperto alla stima  
arch. Pietro Mario Testa

