

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA COGLIANDOLO

R.G.E. 1462/08 - CAUSA PROMOSSA DA: :

(CREDITORE PROCEDENTE) – CONTRO –

R.G.E. 1573/08 - CAUSA PROMOSSA DA:

– CONTRO -

R.G.E. 2737/08 - CAUSA PROMOSSA DA:

– CONTRO –

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Milano Via Savona n. 123, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, già nominato in data 1 dicembre 2009 esperto per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nei rispettivi Comuni di: Peschiera Borromeo (Mi), in Via Fratelli Cervi n 16/11d, e Lainate (Mi), in Via Tevere n. 7, e prestato giuramento di rito in data 15 dicembre 2009:

In tale data il G.E. ha formulato all'esperto il seguente quesito:

- **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo

Architetto - Franco Angelico

Studio di architettura Franco Angelico - Via Savona n. 123 - 20132 Milano - Tel. 02/48411111 - Fax 02/48411112
C.A.A. n. 5441 - Albo n. 8360 - C.C.P. n. 103/95/000/074 - Ordine degli Architetti Milanese n. 5441 - C.C.P. Tribunale Civico n.
Milano n. 8360 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

2) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

• Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Architetto - Franco Angelico

Studio di Architettura - 10138 - 20144 - Milano - Tel. 02 - 76116611 - Fax 02 - 76116612
C.F. 04441101508 - C.C. n. 8356/02/974 - Codice degli architetti di Milano n. 81441 - C. Tr. Tribunale Civile di Milano n. 8350 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

• **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**

• **Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**

• **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione**

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro

Architetto - Franco Angelico

Studio: via Roma, 113 - 20124 - 02 4341111 - Fax: 02 4341106 - Cell: 339991411
C.A.P. 20139 - C.C. n. 0056200074 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.F. 01400060961
M.P. n. 9340 - E-mail: architettoangelico@fiscali.it

dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Il sottoscritto incaricato, esaminati gli atti del procedimento ed **eseguita ogni operazione ritenuta necessaria**, ha svolto le necessarie attività ed accertamenti presso gli uffici competenti, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente:

*** RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA ***

1) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU in data 23/12/2009 ha inoltrato una lettera mediante raccomandata a.r. al debitore con invito a consentire l'accesso all'interno dei beni immobili oggetto di stima.

Nel corso delle indagini, esaminati gli atti di causa, il CTU ha eseguito tutte le attività, riguardanti l'acquisizione della documentazione Catastale e visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 22/12/2009.

In data 04/01/2010, il CTU, non avendo ricevuto riscontro alla raccomandata inoltrata, ha effettuato un primo sopralluogo ricognitivo presso i beni immobili di

Architetto - Franco Angelico

Studio Architettonico - 131211014 - MILANO - Telefono n. 02 42111577 - Cellulare 333011111
C. 0335/974 - Cell. n. 335/6020974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 4441 - C.T.U. Tribunale Civile di
Milano n. 8360 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

Peschiera Borromeo (MI), al fine della ricerca del debitore, ma senza alcun esito, nonché, per identificare l'immobile nel contesto urbano in cui è inserito, ed ha eseguito un rilievo fotografico esterno dell'edificio.

Nei giorni successivi, il CTU ha eseguito i dovuti sopralluoghi alternati presso i beni immobili di Peschiera Borromeo (MI), in date ed orari diversi: **09/01/10, 13/01/10, 18/01/10 e 29/01/10**, alla ricerca del debitore, ma senza alcun esito.

Dopo vari tentativi senza alcun esito, **In data 01/02/10**, il CTU ha effettuato un altro sopralluogo presso i beni immobili di Peschiera Borromeo (MI), ed ha potuto mettersi in contatto via citofono con una persona che si presume essere componente della famiglia, la quale, alle richieste del CTU in merito alla possibilità e/o consenso a poter visionare l'interno delle unità immobiliari, ha comunicato l'impossibilità dell'accesso, in quanto la Sig.ra _____ si trovava in Germania.

Nell'arco di cinque minuti, il CTU ha ricevuto una telefonata dalla Sig.ra _____ dal numero 329.0529585, ricevendo intimidazioni in merito alle operazioni peritali, richiamando l'attenzione sulla circostanza per cui il CTU non avrebbe dovuto citofonare e neppure chiedere il consenso al sopralluogo all'interno delle unità immobiliari.

Alle ore 17,40 il CTU si è messo in contatto con il Legale del Creditore Procedente, l'Avv. Roberto Venturi, al quale ha divulgato l'accaduto.

A tal riguardo, l'Avv. Venturi ha confermato la reale difficoltà di accedere all'immobile, in quanto, la Sig.ra _____ ha sempre manifestato verbalmente una continua ostruzione alla prosecuzione della causa, altresì, intimidazioni allo stesso Avv. Venturi, al fine del consenso alla visione dell'immobile.

Nel proseguo delle attività, il CTU, in data 04/02/10 alle ore 12,00, ha intrapreso l'attività per eseguire il sopralluogo presso i beni immobili siti in Comune di Lainate

Architetto - franco Angelico

Studio di Architettura - C.S. 20114 - Milano - Italia - Tel. 02/42711611 - Fax 02/48130511
Cod. Fiscale 0356000734 - Ordine degli Architetti di Milano n. 6441 - C.T.U. - Tribunale Civile di
Milano n. 8360 - E-mail: architettoangelico@iscali.it

(MI), in Via Tevere n. 7, oggetto della procedura in corso, ed ha potuto effettuare il sopralluogo finale all'interno delle unità immobiliari, alla presenza della Sig.ra

A tal riguardo, il CTU ha informato il Legale del Creditore Procedente e contestualmente ricevuto in data 05/02/10 una e-mail dall'Avv. Cazzaniga, Legale per il creditore , nella quale ha richiesto informazioni in merito alla prosecuzione delle operazioni peritali, richiamando l'attenzione sulle date in scadenza.

Nel proseguo, il CTU in data 8/02/10 ha avvisato telefonicamente l'Avv. Cazzaniga e comunicato la descrizione delle operazioni in corso, altresì, l'Avv. Cazzaniga ha precisato la stessa reale difficoltà in merito all'accesso alle unità immobiliari colpite dalla procedura esecutiva.

Per tali circostanze, il CTU ha presentato in data 10/02/2010 istanza per impossibilità di accesso e chiesto al Giudice di esecuzione la nomina di un Custode Giudiziario, e il consenso o le modalità di prosecuzione per la conclusione delle operazioni peritali e della relazione di stima, in base ai dati in suo possesso, nella fattispecie già redatta nella percentuale dell'80%.

A seguito delle operazioni peritali, in data 12/02/2010 alle ore 12,00, il CTU ha avuto modo di eseguire il sopralluogo finale presso i beni immobili pignorati siti nel Comune di Peschiera Borromeo (Mi), in Via Fratelli Cervi n 16/11d, in quanto il debitore, dopo vari tentativi, ha consentito l'accesso all'interno degli stessi.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha eseguito i dovuti accertamenti delle unità immobiliari in comparazione con le planimetrie e prodotto una consistente documentazione fotografica.

Architetto - Franco Angelico

Studio - Casalecchio - Tel. 051.275111-89.481 - Fax: 051.275111 - Cell. 349.940.711 -
E-mail: f.angelico@tiscali.it - Cod. Fiscale 03516070374 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di
Milano n. 8350 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24 luglio 2008, ai nn. R.G. e R.P.

98510/55443, a favore di _____ e contro _____

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 8 agosto 2008, ai nn. R.G. e R.P.

109697/62203, a favore di:

PESCHIERA BORROMEO (MI) e contro _____

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 20 febbraio 2009, ai nn. R.G. e

R.P. 18164/10385, a favore di: _____ e contro _____

3) ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

A) Unità immobiliari in Comune di Peschiera Borromeo (Mi), Via Fratelli Cervi

n. 16/11;

con atto in data 22 novembre 1994 n.69.738 di rep. Notaio Corso Carlo di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 dicembre 1994 ai nn. 100532/62321 la Società

" ha venduto la piena proprietà oggetto della procedura alla

Signora

B) Unità immobiliari in Comune di Lainate (Mi), Via Tevere n. 7;

con atto in data 22 novembre 2002 n.79.562 di rep. Notaio De Marchi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 dicembre 2002 ai nn. 152406/88427; la Società ' _____ , **ha venduto alle**

signore

che hanno acquistato, la prima per l'intera nuda proprietà e la seconda

l'usufrutto generale vitalizio degli immobili in oggetto;

Architetto - Franco Angelico

Studio Architettonico s.n.c. s.r.l. - Via S. Felice 10 - 20134 Milano - Tel. 02/58109111 - Fax 02/58109112
C.C.I.A.A. n. 8356/00974 - Collegio degli Architetti di Milano n. 5141 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8260 - e-mail: architettoangelico@tiscali.it

PER QUANTO CONCERNE L'ATTO DI CUI SOPRA, si precisa che nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto in oggetto risulta quanto segue: "la porzione di immobile comparsa colorata in rosso nelle planimetrie allegate nel trascrivendo atto sotto A-B sono comprese nella vendita le seguenti quote di comproprietà dell'intero complesso: appartamento: 1,64 millesimi; box 0,30 millesimi. La parte acquirente ha dichiarato di conoscere le convenzioni di lottizzazione e l'atto unilaterale d'obbligo relativo al parco pubblico "Cascina Grancia" in autentica Notaio Paolo De Marchi 20 Luglio 1993 n. 64761/7768 rep. (trascritto a Milano il 27 luglio 1993 nn. 58902/41316) e in particolare le incombenze a carico del condominio previste dall'art. 3 di tale atto, ha dichiarato inoltre di conoscere di quanto contenuto nell'atto di servitù di elettrodotto stipulato con in autentica notaio F. Brambilla 6 luglio 1993 n. 128564 rep. La parte acquirente ha accettato fin d'ora le destinazioni, i vincoli, le limitazioni e le servitù derivanti dalle convenzioni stipulate o stipulande sia con il Comune di Lainate sia con le proprietà confinanti. La parte acquirente di conoscere e accettare, se pur successori e aventi causa, il regolamento di condominio dell'intero complesso "Cascina Grancia", regolamento allegato all'atto

4) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

R.G.E. 1462/08

nella causa promossa da ' (CREDITORE

PROCEDENTE), la descrizione dei beni immobili è la seguente:

N.C.E.U. Comune di Peschiera Borromeo (MI):

Piena proprietà della quota di 1/1 di:

Architetto - Franco Angelico

Studio Architettonico Franco Angelico - Via Feltrina, 10 - 20136 Milano (MI)
Tel. 02 58 09 91 00 - Fax 02 58 09 97 74 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di
Milano n. 8347 - e-mail architettoangelico@fiscali.it

1.F.74, m.n. 199 sub 701, A/7, cl.2, vani 12,5, mq.219, Via F.lli Cervi n 16/11 n.D,
piano T-S1-1.

2.F.74, m.n. 199 sub 702, C/6, cl.4, mq. 30, Via F.lli Cervi n 16, Piano S1.

3.F.74, m.n. 211, Via F.lli Cervi n 16/11 n. D, Piano T.

N.C.E.U. Comune di Lainate (Mi):

Piena proprietà della quota di 1/1 di:

4.Foglio 11, particella 1130 sub 66, cat. C/6, Via Tevere 7, PS1, mq 22;

5.Foglio 11, particella 1130 sub 18, cat. A/3, vani 4,5, Via Tevere 7.

R.G.E. 1573/08

nella causa promossa da _____ **la**

descrizione dei beni immobili è la seguente:

A) unità immobiliare (villa), censita al N.C.E.U. del Comune di Peschiera
Borromeo (Mi) al foglio 74, Particella 199 sub 701, ctg. A/7, cl.2, R.C. Euro
1.775,32:

B) unità immobiliare (box), censita al N.C.E.U. del Comune di Peschiera
Borromeo (Mi) al foglio 74, Particella 199 sub 702, ctg. C/7, consistenza 30 mq.

R.G.E. 2737/08

nella causa promossa da _____ **la descrizione dei beni immobili è**

la seguente:

in Comune di Peschiera Borromeo (Mi) – cod. cat. C1MX:

A) catasto U - foglio 74 - mappale n. 199, sub 701, nat. A/7, vani 12,5, - via
Fratelli Cervi n. 16/11 – piano T1-S;

B) catasto U - foglio 74 - mappale n. 199, sub 702, nat. C/6, mq. 30, - via Fratelli
Cervi n. 16/11 – piano S1.

5) DATI CATASTALI ATTUALI E COERENZE

Architetto - Franco Angelico

Studio Architettonico Franco Angelico - Telefono n. 02-4741196 - C.F. 017619940 - P.I.
017619940 - C.C.I.A.A. 0356020974 - Circolo degli Architetti di Milano n. 8441 - C.T.U. Tribunale Civico di
Milano n. 8340 - E-mail: architettoangelico@fiscali.it

A) Unità Immobiliari in Comune di Peschiera Borromeo (Mi), Via Fratelli Cervi

n. 16/11;

dalle visure catastali storiche attuali, censite al N.C.E.U. di detto Comune, i dati relativi alle due unità immobiliari pignorate risultano i seguenti:

- foglio 74, mapp. 199, subalterno 701, cat. A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, R.C. Euro 1.775,32;

- foglio 74, mapp. 199, subalterno 702, cat. C/6, classe 4, consistenza 30 mq., R.C. Euro 92,96.

COERENZE IN UN SOL CORPO DA NORD IN SENSO ORARIO:

mappale 210, strada, mappale 200, mappale 199 sub. 1 e sub 3.

B) Unità Immobiliari in Comune di Lainate (Mi), Via Tevere n. 7;

dalle visure catastali storiche attuali, censite al N.C.E.U. di detto Comune, i dati relativi alle due unità immobiliari pignorate risultano i seguenti:

- foglio 11, mapp. 1130, subalterno 18, cat. A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, R.C. Euro 302,13;

- foglio 11, mapp. 1130, subalterno 66, cat. C/6, classe 5, consistenza 22 mq., R.C. Euro 51,13.

COERENZE DELL'APPARTAMENTO DA NORD IN SENSO ORARIO:

a nord proprietà di terzi al sub. 24, ad est parti comuni, a sud proprietà di terzi al sub. 17, ad ovest mappale 970.

COERENZE DEL BOX DA NORD IN SENSO ORARIO:

a nord box proprietà di terzi al sub. 67, ad est spazio di manovra comune, a sud box proprietà di terzi al sub. 65, ad ovest proprietà di terzi al sub. 17

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Architetto - Franco Angelico

Studio Architetto n. 113 20144 Lainate - Telefono - 02/48749211 - 02/48749119 - fax 02/48749111 - Cell. n. 3396020974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5411 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360 - e-mail: architettoangelico@iscail.it

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate al 22/12/2009, **i beni immobili oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- IPOTECHE -

- Ipoteca volontaria iscritta in data 28/12/1999 ai nn. R.G. e R.P. 124638/37496, per un capitale di lire 400.000.000, oltre interessi e spese per un importo totale di lire 600.000.000 a favore di: **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** e contro

Debitori non datori di ipoteca;

- PIGNORAMENTI -

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24 luglio 2008, ai nn. R.G. e R.P. 98510/55443, a favore di: _____ e contro

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 8 agosto 2008, ai nn. R.G. e R.P. 109697/62203, a favore di:

PESCHIERA BORROMEO (MI) e contr

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 20 febbraio 2009, ai nn. R.G. e R.P. 18164/10385, a favore di: _____ e contr

Le visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili sono allegate alla presente relazione e su foglio separato.

PER MAGGIORE COMPrensIONE, LA DESCRIZIONE SEGUENTE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE SARA' DISTINTA PER IL COMUNE DI APPARTENENZA.

Architetto - Franco Angelico

Studio Architetto - 10131 Milano (L. 26/10/1978) - Telefono n. 02/47601111 - 02/47601140 - Fax n. 02/47601115 - C.C.I.A.A. n. 4356/0209974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 644 - C.T.U. Incarico Civile n. 3360 - e-mail architettoangelico@fiscali.it

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (MI)

7) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in Via Fratelli Cervi n. 16, nel Comune di Peschiera Borromeo (MI), in un tessuto urbano a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio signorile, costituito da fabbricati condominiali e ville bifamiliari, a schiera e unifamiliari.

L'immobile dista dalla strada Provinciale Paullese circa 600m, e il centro cittadino dista circa 1km, altresì l'innesto alla tangenziale est di Milano è distante circa 6km.

Tutte le attività commerciali per la distribuzione al dettaglio e servizi primari (scuole, presidi sanitari, e servizi comunali etc..), ivi compresi i servizi del trasporto pubblico di superficie, non si rilevano nelle immediate vicinanze ma sulla strada Provinciale Paullese e nel centro cittadino.

8) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (ESTERNO)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un fabbricato, edificato negli anni '90.

L'edificio oggetto di stima deriva per definizione tecnica da una villa quadrifamiliare, ed è nella fattispecie un **accorpamento di due ville in un'unica unità immobiliare**.

Il fabbricato è altresì legato da rapporti di servitù e da servizi comuni con gli altri corpi di fabbrica (palazzine, ville e boxes), con i quali viene a formare il Centro Residenziale denominato "Quadrifoglio 3".

La villa è costituita da due livelli fuori terra, oltre il piano seminterrato e giardino pertinenziale di proprietà su tre lati.

Architetto - Franco Angelico

Studio: Via Savio 11, 20143 - 20143 Milano - Telefono: 02 46812000 - 02 46812010 - Fax: 02 46812070 - 02 46812071 - 02 46812072 - 02 46812073 - 02 46812074 - Codice Registrazione Milano n. 544 - C.T. n. 1/1/2004 - Ordine di Milano n. 8340 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

La struttura in elevazione della villetta è in cemento armato con solai a struttura mista in c.a. e laterizio, le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio e muri divisorii interni in laterizio, la copertura è a falde con tegole.

La proprietà, sul fronte strada interna condominiale ha due accessi separati carrabili automatizzati, di cui uno con portoncino pedonale, oltre ad accesso pedonale indipendente posizionato tra i due cancelli carrai.

La proprietà sul fronte strada è protetta da un muretto in c.a. con altezza di cm 50 circa e cancellata realizzata in ferro di colore marrone, così come i cancelli carrai e pedonali di accesso sopra descritti.

Le facciate del fabbricato sono costituite da intonaco civile di colore bianco, parte in mattoni, i serramenti sono in legno e persiane a battente e scorrevoli sempre in legno di colore marrone con griglie di protezione per i livelli al piano terra e seminterrato realizzati in ferro.

Dai portoncini di accesso, i percorsi pedonali sono costituiti da piccole piastre in granito/marmo sino al portico coperto di accesso principale e costituito da una pavimentazione in gres porcellanato per esterni, così come il portico coperto retrostante all'immobile.

La pavimentazione esterna della rampa di accesso al box è costituita da beola rustica e spazio interno (con accesso dall'altro cancello carraio) adibito costituito da ghiaia, così come lo spazio lato est facciata a livello seminterrato, altresì protetto da una struttura in ferro e policarbonato e/o materiale simile.

Tutti gli altri spazi esterni a vari livelli sono adibiti a giardino e piantumati da cespugli sempreverdi ed alberi di medio/alto fusto.

Attualmente, lo stato del fabbricato è in buone condizioni manutentive.

9) DESCRIZIONE DEI TRE LIVELLI ALL'INTERNO ED ESTERNO

Architetto - Franco Angelico

Studio Architettonico Franco Angelico - Via Cavour, 11 - 20121 Milano - Tel. 02/76001111 - Fax 02/76001112
E-mail: info@francoangelico.it - Cern. 035/e020974 - Circolo degli Architetti di Milano n. 544 - C.T. Tribunale Circolo di
Milano n. 8346 - E-mail: architettoangelico@fiscali.it

PREMESSA:

Come già descritto, la villa è stata **oggetto di una fusione di due ville speculari e successive varianti consistenti**, le quali hanno modificato gran parte delle volumetrie esterne e conseguentemente l'aspetto tipologico di tutti gli ambienti interni ed esterni.

A tal riguardo, lo scrivente non prenderà in considerazione la comparazione con le planimetrie catastali, in quanto completamente diverse e non aggiornate, rimandando tale diversità al capitolo specifico "regolarità edilizia e urbanistica".

Pertanto, il CTU descriverà lo stato di fatto dei beni immobili in data sopralluogo.

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono costituite da tre livelli e in dettaglio come di seguito:

- il piano rialzato è composto da ingresso, soggiorno, altro soggiorno-pranzo e zona camino comunicanti, locale cucina, locale tinello, bagno, locale lavanderia, scala di accesso al piano seminterrato e piano primo, due porticati al piano, parcheggio esterno e giardino disposto su vari livelli collegati da scale e percorsi pedonali;
- il piano primo è composto da cinque camere, di cui due comunicanti e quattro bagni, oltre due terrazzini e disimpegno per i tre lati della scala.
- il piano seminterrato è composto da un locale con presenza di un camino aperto ad una zona pranzo, zona cucina ed altro ampio locale tutti comunicanti ad uno spazio esterno a livello, un bagno, locale palestra, locale tecnico e box.

Si descrive altresì, che per questo livello tutti i locali adiacenti alla scala sono comunicanti tra di loro.

DESCRIZIONE PIANO RIALZATO:

Architetto - Franco Angelico

Studio Architetto Franco Angelico - Via Cavour, 11 - 20122 Milano - Tel. 02/4749601 - info@francoangelico.it
Partita IVA n. 035600974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. E. Giancarlo Gioia di
Milano n. 8360 - e-mail: architettoangelico@fiscali.it

Come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che tutti i livelli componenti l'abitazione e spazi adibiti a taverna, hanno avuto una ristrutturazione molto personalizzata e costituita da vari elementi architettonici, altresì con impiego di colonne e materiali diversi, pareti aventi dipinti e/o Tromp d'Oil e nicchie ricavate nella maggior parte dei locali.

All'interno dell'abitazione al piano rialzato, la pavimentazione dei vari soggiorni e spazio camino è costituita da parquet, la pavimentazione del locale cucina è costituita da resina e rivestimento in parte da piastrellino tipo "Bisazza" e parte del lato cucina in marmo.

Il locale lavanderia è costituito da una pavimentazione con piastrelle in monocottura di marrone e rivestimento su tutti i lati con altezza di cm 220 dello stesso materiale ma di colore bianco.

Il locale bagno è costituito da un rivestimento con altezza di cm 130 in marmo.

I serramenti a questo livello sono di diversa fattura, in legno laccato bianco opaco e/o dipinto con o senza vetro a battente e/o scorrevole, oltre alla presenza di una porta in legno antica.

DESCRIZIONE PIANO PRIMO:

Dall'ingresso vi è l'accesso al piano primo, mediante scala costituita da gradini legno e parapetti con balaustre.

Al piano primo, il disimpegno e camere sono costituiti da una pavimentazione in parquet, i locali bagno sono costituiti da piastre in ceramica con disegni di colori diversi ed altezze diverse, si rileva per due locali bagno la presenza di lucernari.

I serramenti all'interno a questo livello sono nella gran parte in legno massiccio laccato marrone a battente e/o di legno di colore bianco con dipinti.

DESCRIZIONE PIANO SEMINTERRATO:

Architetto - Franco Angelico

Studio di Architettura - U.O. 20141 - Milano - telefono n. 02-47414001 - fax n. 02-47414002
C.A.B. n. 435/6020974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 6341 - C.U. Tribuato 02/95 di
Milano n. 8360 - E-mail architettoangelico@tiscali.it

Sempre dall'ingresso al piano rialzato vi è l'accesso al piano seminterrato, mediante scala costituita da gradini in legno e parapetti con balaustre.

Al piano seminterrato, il disimpegno distribuisce ai vari locali, costituiti da pavimentazioni diverse; locale camino, pranzo e cucina in resina, altro locale in cotto e locale palestra con piastrelle in gres porcellanato chiaro, e locale tecnico con piastrelle in ceramica di colore chiaro.

Il locale box avente porta basculante automatizzata e telecomandata è costituito da una pavimentazione in piastre di beola rustiche, è presente spazio retrostante adibito a ripostiglio.

Il riscaldamento per l'intera unità immobiliare è di tipo autonomo con radiatori in ghisa, acciaio e/o alluminio, a circolazione meccanica di acqua calda, la produzione di energia per l'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano.

Tutti gli impianti elettrici sono a norma di legge ma senza la certificazione impianti, altresì, per l'intera abitazione è presente impianto di video sorveglianza.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Come si evince dalla documentazione fotografica e dalla descrizione sopra esposta, le condizioni manutentive all'interno della villetta, compreso i materiali di finitura e di tutti i locali sono di ottima fattura e di richiamo sempre ad una personalizzazione.

10) STATO OCCUPATIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dalle dichiarazioni della Signora _____ si attesta che l'intera proprietà è occupata dalla stessa e non locata.

Allo stato di fatto in data sopralluogo, il CTU ha rilevato soltanto la presenza di persone di servizio, le quali hanno condotto lo scrivente per l'intero sopralluogo.

Architetto - Franco Angelico

Studio Franco Angelico - 20133 Milano - Via A. Saffi, 10 - Tel. 02/47117621 - Cell. 339219471 - Fax 02/47117621
C.C. n. 0356/2019/14 - Circolo degli Architetti di Milano n. 544 - C. T. U. Tribunale Civ. e Cr. Milano n. 8320 - E-mail architettoangelico@iscali.it

11) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, si dichiara **che l'edificio è stato edificato dopo del 1° settembre 1967, in forza della concessione edilizia in data 1 febbraio 1989 protocollo n. 1966/17376, pratica edilizia n. 278/87 rilasciata dal Comune di Peschiera Borromeo e sue varianti in data 15 novembre 1991 n. 53 e 17 marzo 1992 prot. n. 5563 concessione n.13; precisando altresì che dopo la costruzione è stato richiesto il permesso di abitabilità in data 18 marzo 1992 e rilasciato in data 5/07/1994 n. 14922 di prot. e successiva agibilità concessa.**

Altresì, si attesta che per l'immobile nel suo complesso, è stato richiesto un permesso di costruire in sanatoria per condono edilizio con pratica n. 92/04 del 10/12/2004 prot. n. 26058 e relativo a modifiche ingresso e cambio destinazione d'uso della cantina e box in taverna, e successiva richiesta di permesso di costruire in sanatoria sempre per condono edilizio con pratica n. 93/04 del 22/06/2009 prot. n. 15356 e relativa ad ampliamento della sala al piano terra inglobando la zona ingresso.

In merito alle due richieste sopra descritte, si dichiara inoltre, che la proprietaria non ha provveduto al totale pagamento degli oneri concessori, pertanto, alla data attuale, il Comune di Peschiera Borromeo ha preavvisato ed avvertito che **permane il diniego ai permessi di costruire richiesti in sanatoria ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/90 e smi, qualora non pervengano le attestazioni dei versamenti a compensazione di quanto dovuto per un totale dei due condoni in Euro 13.910,58, ed in tal caso verrà emessa apposita ordinanza di demolizione e rimessione in pristino.**

Architetto - Franco Angelico

Studio di Architettura - Tel. 02/7600974 - Mail: franco.angelico@fiscali.it - Cell. 02/7600974 - C.A.A. n. 124/2007 - C.C. n. 1448/07
10032/04 - C.C. n. 005/600974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civico di
Milano n. 8360 - E-mail: architettoangelico@fiscali.it

In merito alla documentazione catastale acquisita, si dichiara che le visure corrispondono ad una sola unità immobiliare, compreso le planimetrie.

Per le stesse visure si attesta che, anche se presentata la variazione in data 20/02/1997.1/1997 in atti dal 20/02/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione box, cantina, soggiorno e bagno, le stesse, in merito alla consistenza, sono sempre di riferimento ad un'unica unità immobiliare e pertanto non corrispondenti allo stato attuale, mai aggiornate e quindi non conformi.

Per quanto concerne la regolarità edilizia definitiva dell'immobile nel suo complesso, si dichiara che, oltre all'esistenza di diniego del Comune di Peschiera Borromeo alle richieste dei permessi di costruire in sanatoria di riferimento a condono edilizio in essere per insufficienza del pagamento degli oneri concessori, permangono altresì allo stato attuale irregolarità edilizie per le modifiche interne non corrispondenti agli stessi permessi citati.

In conclusione, si dichiara che per emendare tali difformità è necessario il pagamento degli oneri concessori, oltre alla presentazione di richiesta di sanatoria amministrativa e riconducibile al pagamento di una oblazione forfettaria del costo in € 516,00 (costo per unità immobiliare), sempre nel rispetto delle norme edilizie vigenti.

Il relativo costo citato sarà inglobato nella valutazione finale dell'unità immobiliare,

La documentazione acquisita di riferimento alle richieste dei permessi di costruire in sanatoria ed attestante quanto sopra dichiarato è allegata alla presente relazione.

12) PRESENZA O MENO DELLA CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Architetto - Franco Angelico

Studio Architetto - Via S. Pietro 14 - 20121 Milano - Telefono n. 02/4713601 - Telex Architetto -
1111001 - Fax n. 02/4713602 - Codice Fiscale n. 035600974 - Ordine degli Architetti di Milano n. A44 - C. 11 - Tribunale District of
Milano n. 8340 - E-mail architettoangelico@iscail.it

Come da quesito del G.E., riguardante..... **8) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37;

Si attesta che:

dalle ricerche effettuate, di cui alla presenza o meno della documentazione sopra citata, per l'immobile edificato anzitempo nel suo complesso, non esiste alcuna documentazione riguardante la certificazione degli impianti.

13) DIVISIBILITA'

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che le unità immobiliari allo stato attuale, non hanno le **caratteristiche organiche e tipologiche** per la divisione in più lotti.

Come già descritto, la proprietà attuale, anche con la presenza di più accessi carrai e pedonali, ha subito già un accorpamento di due unità immobiliari, stravolgendo completamente le strutture e la tipologia, oltre agli impianti stessi; pertanto, alla data attuale l'immobile è di difficile divisione, in quanto l'accesso principale avente all'interno un solo nucleo di scala centrale e di collegamento per tutti i livelli e locali, non consente altre divisioni, altresì, considerando una ipotetica

Architetto - Franco Angelico

Studio di Architettura - L.5/2014 - A. 744 - Iscritto al n. 0274211600 - C.2.018024 - Via
F.lli Ruffo - Cell.n. 3356020974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5434 - C.T.0 - Tribunale Civile di
Milano n. 9340 - E-mail: architettoangelico@iscali.it

divisione, il sistema impiantistico generale, concepito per un'unica unità immobiliare, avrebbe con la trasformazione dei costi molto elevati.

14) CONSISTENZA E SUPERFICIE

PREMESSA:

Con richiamo alla situazione catastale attuale in data acquisizione documentazione, lo scrivente ritiene di dover attestare lo stato di fatto in cui si trova l'immobile ed affermare che l'unità immobiliare residenziale suddivisa per i tre livelli T-S1-1, ha una consistenza catastale con i relativi accessori pari a **12,5 vani**.

Per quanto concerne le superfici, il CTU, considererà lo stato di fatto della reale consistenza in cui si trovano le unità immobiliari e come da calcolo delle superfici seguenti:

il piano terra ha una superficie complessiva lorda di circa **mq. 200,00;**

portici al piano terra per un complessivo di circa mq. 80,00 (consistenza $\frac{1}{3}$ = mq. **26,60**);

il piano primo ha una superficie complessiva lorda di circa **mq. 167,00;**

balconi al P.1. per un complessivo di circa mq. 23,40 (consistenza $\frac{1}{2}$ = mq. **11,70**);

il piano seminterrato compreso l'autorimessa ha una superficie complessiva di **mq. 280,00** (consistenza $\frac{1}{3}$ = mq. **93,30 arrotondato**);

Per una superficie lorda commerciale lorda complessiva di circa mq. 498,60.

L'area di proprietà pertinenziale adibita a giardino, lastricati, scale, percorsi pedonali e rampa, ha una superficie complessiva di circa **mq. 400,00**.

15) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI

CONSIDERAZIONI:

Architetto - Franco Angelico

Studio: Via Rovinetti, 11/B - 20144 - 20147 - Bergamo - Tel. 0342/410071 - Cell. 0342/810541 - Fax 0342/410071 - Cell. n. 3356600974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 844 - C.I.U. - Tribunale Civile di Milano n. 8360 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

Come già descritto in modo esauriente, la villa nel suo complesso, avente ampie superfici distribuite ai vari livelli, ha caratteristiche tipologiche ed architettoniche personalizzate, con un sensibile richiamo "Palladiano" misto ad altri stili architettonici e con materiali di ottimo livello, la stessa è stata ristrutturata in ogni minimo dettaglio, sia per quanto concerne i materiali interni ed esterni e allo stesso modo complessivamente restaurata in tutte le sue pareti divisorie interne con dipinti di tipo "Tromp d'Oil" e di particolare richiamo al floreale.

CRITERI DI STIMA:

Per tale stato di fatto, il CTU ritiene doveroso richiamare l'attenzione ad un criterio di stima che terrà conto certamente della comune prassi tecnica comparativa di mercato, altresì nella fattispecie, alla disamina analitica della serie di parametri formativi, significativi e fondamentali.

Il parametro zonale, ubicazionale e di utenza della Via Fratelli Cervi, è senza dubbio la migliore qualificazione dell'immobile in questione, proprio per la richiesta di immobili nello stesso compendio immobiliare, vicino alla direttrice Strada Statale e Provinciale 415 "Paulese".

Gli altri parametri formativi: costruttivo, strutturale, di finitura, impiantistica ed estetico- architettonico, necessariamente concorrono alla qualificazione finale, oltre al parametro giuridico, inteso nel caso in questione, nel senso della regolarità edilizia e documentale acquisita dell'immobile stesso.

VALORE DEI BENI IMMOBILI:

Dalle considerazioni sopraesposte, il CTU ha individuato altresì con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi immobili, svolgendo indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Architetto - Franco Angelico

Studio: Via S. Maria 10/12 - 20124 - MILANO - Telefono: 02/42441501 - Cellulare: 334311111
C.F. 02982640151 - P.I. 02982640151 - C.C.I.A.A. n. 0256020974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di
Milano n. 8360 - E-mail: architettoangelico@fiscali.it

Il valore totale complessivo delle unità immobiliari, rispettivamente site nei Comuni di Lainate e Peschiera Borromeo in Provincia di Milano, risulta il seguente:

Comune di Peschiera Borromeo (Mi):	= € 1.100.000,00
Comune di Lainate:	= € 121.800,00
Per un totale complessivo	= € 1.221.800,00
Per un totale arrotondato	= € 1.222.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente deposita, oltre ai fascicoli di parte, la presente relazione in originale, una copia per ufficio e una copia su supporto informatico in formato Winword 2007.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI (PER LE DUE UNITA' IMMOBILIARI):

- N. 1 - VISURE PER IMMOBILE AGGIORNATE
- N. 2 - PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA
- N. 3 - DOCUMENTAZIONE REGOLARITA' EDILIZIA
- N. 4 - ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- N. 5 - COPIA LETTERA E RICEVUTA RACC. A.R. AL DEBITORE
- N. 6 - COPIE RICEVUTE INVIO PERIZIA VIA E-MAIL AL LEG. CRED. PROC.
- N. 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Milano il 26 Febbraio 2010

L'ESPERTO

(Dott. Arch. Franco ANGELICO)

Architetto - Franco Angelico

Studio: Via Soverato 11, 3-20124 - MILANO - telefono: 02/56446633 - fax: 02/56446634
E-mail: franco.angelico@fiscali.it - Cell. n. 33516920974 - Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360 - E-mail: architettoangelico@fiscali.it