



Luigi  
Ambrosino  
Architetto  
via Gozzano, 4  
20131 Milano  
tel 02-2664844  
fax 02-70638112  
E-mail:  
ala@fastwebnet.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr.ssa Francesca Bisegna**

**R.G.E. n° 2322/2011 + 2809/2011**

Causa promossa da:  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. + Altri**  
contro



**Beni pignorati**  
**1/1 LABORATORIO in Corsico, via F. Turati n. 10**  
**Quote di 1/6 ABITAZIONI - MAGAZZINI e NEGOZIO in**  
**Buccinasco, via Bramante n. 2 e via Carlo Porta, 4**

**PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO**



## INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Incarico - quesito
2. Estremi degli atti di pignoramento e beni colpiti.
3. Estremi degli atti di provenienza.
4. Controllo certificazione ipocatastale in atti.
5. Descrizione dei beni.
  - a. Ubicazione, caratteristiche tipologiche urbanistiche e territoriali.
  - b. Natura e descrizione particolare del bene.
  - c. Stato di conservazione.
  - d. Stato occupativo.
  - e. Note sulla divisibilità.
6. Regolarità urbanistica ed edilizia.
7. Certificazione energetica e documentazione installazione impianti.
8. Oneri condominiali
9. Oneri di cancellazione a carico della procedura.
10. Valori di stima assegnati e identificazione per la vendita.

## RIEPILOGO

### • A • LABORATORIO in Corsico - via Filippo Turati, n. 10 •

Nell'edificio condominiale sito in Corsico, via Turati, n° 10, piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare urbana costituita da LABORATORIO posto al piano seminterrato a cui si accede tramite rampa carrabile composto da *corridoio d'ingresso, un locale tramezzato, open space, piccolo ripostiglio e servizio igienico a quota rialzata*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 18 - part. 164 - sub. 35 - piano S1 - cat. C/3 - Cl. 3 - mq. 141 - R.C. € 313,13;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43807 del 25/09/1976 - all. A).

#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta attualmente vuota e priva di attività. Dalle ricerche finalizzate alla verifica dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto il bene è ritenersi libero alla vendita.

- Valore intero libero a corpo € 72.000,00 (settantaduemila/00)  
valore intero occupato a corpo € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)



**● B1● APPARTAMENTO - sub 701- Buccinasco, via Bramante, 2 - p. rialzato ●**

Quota di 2/6 usufrutto e 2/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano rialzato (1°catastale) composto da *soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, lavanderia disimpegni e ripostiglio, oltre quota proporzionale di parti comuni*, censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 2 - sub. 701 - piano 1 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 7,5 - r.c. € 987,72;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 549073 del 30/06/2009 - all. B1).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta occupata dalla comproprietaria Signora Duranti Maria Luisa (non esecutata), pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo € 210.000,00 (duecentodiecimila/00)**  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45)*
  - valore usufrutto € 168.000,00 (centosessantottomila/00)
  - valore nuda proprietà € 42.000,00 (quarantaduemila/00)
  - Valore quota 2/6 usufrutto € 56.000,00 (cinquantaseimila/00)
  - Valore quota 2/3 nuda proprietà € 28.000,00 (ventottomila/00)
- **Valore totale quota pignorata € 84.000,00 (ottantaquattromila/00)**

**● B2● APPARTAMENTO - Sub. 702 - Buccinasco, via Bramante, 2 - p. 1°/R/S1 ●**

Quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano S1/R/1° (T1°/2°catastale) composto da *ingresso con scala interna, soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, disimpegni, due balconi e locale di deposito al piano seminterrato* (catastalmente p. terra), oltre quota proporzionale di parti comuni, censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 2 - sub. 702 - piano T1/2 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 8,5 - r.c. € 1.119,42;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1224468 del 17/12/2001 - all. B2).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato comproprietario Signor [REDACTED] pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00)**  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
  - valore usufrutto € 196.000,00 (centonovantaseimila/00)
  - valore nuda proprietà € 49.000,00 (quarantanovemila/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto € 32.000,00 (trentaduemila/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà € 17.000,00 (diciassettemila/00)
- **Valore totale quota pignorata € 49.000,00 (quarantanovemila/00)**



**● B3 ● MAGAZZINO - Sub. 703 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1 ●**

Quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà del MAGAZZINO posto al piano seminterrato (p. Terra catastale) composto da unico locale, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 2 - sub. 703 - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 72 - r.c. €. 167,33;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1224468 del 17/12/2001 - all. B3).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta in uso oltre che dagli esecutati comproprietari Signori   oltre che dagli altri comproprietari residenti nel complesso immobiliare, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 42.000,00 (quarantaduemila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
  - valore usufrutto €. 33.600,00 (trentatremilaseicento/00)
  - valore nuda proprietà €. 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto €. 5.600,00 (cinquemilaseicento/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà €. 2.800,00 (duemilaottocento/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)

**● B4 ● MAGAZZINO - Sub. 704 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1 ●**

Quota di 2/6 usufrutto e 2/3 nuda proprietà del MAGAZZINO posto al piano seminterrato (p. Terra catastale) composto da unico locale, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 2 - sub. 704 - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 31 - r.c. €. 72,05;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1224530 del 17/12/2001 - all. B4).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta in uso oltre che dagli esecutati comproprietari Signori   oltre che dagli altri comproprietari residenti nel complesso immobiliare, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 18.000,00 (diciottomila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
  - valore usufrutto €. 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00)
  - valore nuda proprietà €. 3.600,00 (tremilaseicento/00)
  - Valore quota 2/6 usufrutto €. 4.800,00 (quattromilaottocento/00)
  - Valore quota 2/3 nuda proprietà €. 2.400,00 (duemilaquattrocento/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 7.200,00 (settemiladuecento/00)



**● C1 ● NEGOZIO - Sub. 701 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra ●**

Quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà del NEGOZIO posto al piano Terra, composto da una locale di vendita, servizio igienico, oltre ripostigli e magazzino (retro negozio), il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 1 - sub. 701 - piano T - cat. C/1 - cl. 8 - mq. 57 - r.c. €. 1.766,28;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1182863 del 10/12/2001 - all. C1).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta occupata dall'attività attualmente in essere (farmacia) con contratto locativo di anni 6 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 30.01.2012, serie 3 n. 1353 (all. L). Tale contratto risulta comunque registrato con data successiva alla trascrizione dei pignoramenti (14/09/2011 e 03/10/2011), pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo €. 124.000,00 (centoventiquattromila/00)**  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
  - valore usufrutto €. 99.400,00 (novantanovemilaquattrocento/00)
  - valore nuda proprietà €. 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto €. 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà €. 8.300,00 (ottomilatrecento/00)
- **Valore totale quota pignorata €. 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00)**

**● C2 ● MAGAZZINO - Sub. 702 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra ●**

Quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà del MAGAZZINO posto al piano Terra composto da *unico locale*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 1 - sub. 702 - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 53 - r.c. €. 123,18;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1182863 del 10/12/2001 - all. C2).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta in uso oltre che all'esecutato comproprietario [REDACTED] anche agli altri comproprietari residenti nel complesso immobiliare, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo €. 32.000,00 (trentaduemila/00)**  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
  - valore usufrutto €. 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00)
  - valore nuda proprietà €. 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto €. 4.200,00 (quattromiladuecento/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà €. 2.200,00 (duemiladuecento/00)
- **Valore totale quota pignorata €. 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)**



**● C3 ● APPARTAMENTO - sub 3 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano 1° ●**

Quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano 1° composto da *soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostigli, e balcone, oltre quota proporzionale di parti comuni*, il tutto censito al NCEU, come segue

- fg. 2 - part. 1 - sub. 3 - piano 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 5 - r.c. € 374,43;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1182758 del 10/12/2001 - all. C3).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta occupata dall'usufruttuaria (Marcarini Luciana), pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo** € 114.000,00 (centoquattordicimila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
  - valore usufrutto € 91.200,00 (novantunomiladuecento/00)
  - valore nuda proprietà € 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00)
  - **Valore quota 1/6 usufrutto** € 15.200,00 (quindicimiladuecento/00)
  - **Valore quota 1/3 nuda proprietà** € 7.600,00 (settemilaseicento/00)
- **Valore totale quota pignorata** € 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00)

**● C4 ● APPARTAMENTO - sub 4 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano 1° ●**

Quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano 1° composto da *ingresso/corridoio, bagno, camera, bagno, soggiorno, cucina e due balconi, oltre quota proporzionale di parti comuni*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 1 - sub. 4 - piano 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 3,5 - r.c. € 262,10;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 11822685 del 10/12/2001 - all. C4).

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato comproprietario Signor XXXXXXXXXX pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

- **Valore piena proprietà a corpo** € 90.000,00 (novantamila/00)  
*in base al parametro di maggiore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 74):*
  - valore usufrutto € 72.000,00 (settantaduemila/00)
  - valore nuda proprietà € 18.000,00 (diciottomila/00)
  - **Valore quota 1/6 usufrutto** € 12.000,00 (dodicimila/00)
  - **Valore quota 1/3 nuda proprietà** € 6.000,00 (seimila/00)
- **Valore totale quota pignorata** € 18.000,00 (diciottomila/00)



## 1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Arch. Luigi Ambrosino, (codice fiscale MBR LCS 52D14 B619B), con studio in Milano, via Guido Gozzano, n. 4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 6938, premesso che:

- a) in data 18.08.2013 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il sottoscritto il 15.10.2014 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- c) che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente *QUESITO*:

***Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti 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 dell/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 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 questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e relativa ricevuta di ritorno.*
- 2) *Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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;*
  - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *convenzioni matrimoniali e 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 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) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante;
  - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

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

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

10. **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato
- valore dell'immobile libero ed occupato
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

**Alleghi** inoltre alla relazione:

- l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

**Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviare copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.**

**Alleghi** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

La S.V.I. assegnando il termine per il deposito della presente entro i 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 09/12/2014, ha dato scadenza fino al 11 gennaio 2015.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.



## 2. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI

I beni risultano descritti ed identificati come unità immobiliari così di seguito descritte, secondo le attuali risultanze catastali.

### Immobili di [REDACTED]

Nel Comune di Corsico, via Filippo Turati n° 10, piena proprietà (1/1) del Laboratorio per arti e mestieri, censito al N.C.E.U. di detto comune, come segue:

A) - fg. 18 - part. 164 - sub. 35 - piano S1 - cat. C/3 - Cl. 3 - mq. 141 - R.C. € 313,13;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43807 del 25/09/1976 - all. A).

### Quote immobili di [REDACTED]

risultanti dagli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio, nel Comune di Buccinasco, alla via Bramante n. 2 ed alla via Carlo Porta n. 4, come nuda proprietà per 1/3 e usufrutto per 1/6, delle abitazioni, magazzini e locali deposito, censiti al N.C.E.U. di detto comune, come segue:

#### ▪ in via Bramante 2

B1) - fg. 2 - part. 2 - sub. 701 - piano 1 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 7,5 - r.c. € 987,72;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 549073 del 30/06/2009 - all. B1);

B2) - fg. 2 - part. 2 - sub. 702 - piano T/1/2 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 8,5 - r.c. € 1.119,42;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1224468 del 17/12/2001 - all. B2);

B3) - fg. 2 - part. 2 - sub. 703 - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 72 - r.c. € 167,33;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1224468 del 17/12/2001 - all. B3);

B4) - fg. 2 - part. 2 - sub. 704 - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 31 - r.c. € 72,05;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1224530 del 17/12/2001 - all. B4);

#### ▪ in via Carlo Porta 4

C1) - fg. 2 - part. 1 - sub. 701 - piano T - cat. C/1 - cl. 8 - mq. 57 - r.c. € 1.766,28;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1182863 del 10/12/2001 - all. C1);

C2) - fg. 2 - part. 1 - sub. 702 - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 53 - r.c. € 123,18;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1182863 del 10/12/2001 - all. C2);

C3) - fg. 2 - part. 1 - sub. 3 - piano 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 5 - r.c. € 374,43;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1182758 del 10/12/2001 - all. C3);

C4) - fg. 2 - part. 1 - sub. 4 - piano 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 3,5 - r.c. € 262,10;

(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 11822685 del 10/12/2001 - all. C4);

### Le quote dei sopra indicati beni sono state sottoposte ai seguenti atti:

- pignoramento gravante su quote di 2/12 PROPRIETA' e 2/12 NUDA PROPRIETA' dei beni descritti ed indicati con la lettere B1,B2,B3,B4,C1,C2,C3,C4 trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 14/09/2011 ai n.ri 106790/65318, a favore di



BANCA POPLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A (cod. fisc.: 03910420961), con sede in Milano contro [REDACTED]

- **pignoramento** gravante sulla **PIENA PROPRIETA' (1/1)** del bene descritto al punto **A**;  
- **quote di 1/6 PROPRIETA' e 1/6 NUDA PROPRIETA'** dei beni descritti ed indicati con le lettere **B1, B4**; - **quote di 1/6 PROPRIETA' e 1/6 NUDA PROPRIETA'** dei beni descritti ed indicati con la lettere **B1,B2,B3,B4,C1,C2,C3,C4**, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, il 03/10/2011 ai n.ri 112935/68843, **a favore** di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A** (cod. fisc.: 09339391006), con sede in Roma, **contro (per il bene A)**

### **3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**

Le quote di piena proprietà, nuda proprietà ed usufrutto dei beni sopra indicati, pervennero a favore degli esecutati, con i seguenti atti:

#### **A) Beni di** [REDACTED]

**Comune di Corsico, via F. Turati n° 10** piena proprietà per 1/1: *decreto di trasferimento immobili* Tribunale di Milano del 26/11/2009, Rep. 495, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, il 17.12.2009, ai numeri 172547/109670, da B. Invernizzi di Marco ed Enrico Invernizzi s.n.c. con sede in Corsico a favore di [REDACTED]

#### **B - C) Beni di** [REDACTED]

**Comune di Buccinasco, via Bramante n.2 e via Carlo Porta n. 4.**

- **Quota di 1/3 di nuda proprietà**, per *atto di donazione* del 23/11/1981, Rep. 342300/7214 in autentica Dr. Lydia Zama, Notaio in Milano, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, il 15.12.1981, ai numeri 72322/56688, donanti Moiraghi Luigia e Duranti Emilio (**all. R1**).
- A seguito dell'atto che precede e del trasferimento del diritto di usufrutto con il decesso di Moiraghi Luigia (avvenuto il 17/01/1997) e dalla riunione di usufrutto a seguito del decesso di Duranti Emilio (avvenuto il 01/03/2008), la proprietà dei sopra indicati beni spetta per le rispettive quote di 2/12 di nuda proprietà e 2/12 di piena proprietà a [REDACTED]

(Le rimanenti quote di 2/12 di nuda proprietà e 2/12 di piena proprietà sono attualmente spettanti a DURANTI MARIA LUISA (cod. fisc.: DRN MLS 69M69 F2050), nata a Milano il 29.08.1969, mentre la quota di 6/12 di usufrutto è attualmente spettante a MARCARINI LUCIANA (cod. fisc.: MRC LCN 40T56 D5740) nata a Fiesco IL16.12.1940.



#### 4. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATATASTALE IN ATTI

La verifica della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la precisa e puntuale identificazione catastale dei beni riportata nell'atto di pignoramento,
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche.

Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, i beni in oggetto risulterebbe essere gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 11/03/2010 ai n.ri 30466/6636 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, €. 150.000,00 di capitale **a favore** di MARCARINI LUCIANA (cod. fisc.: MRC LCN 40T56 D5740) nata a Fiesco il 16.12.1940 ed **a carico** di [REDACTED]

Grava sui beni distinti alla part. 1, sub. 3-4-701-702 e part. 2 sub. 702-703

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 11/03/2010 ai n.ri 30467/6637 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, €. 250.000,00 di capitale **a favore** di FRANZOSI ARNALDO nato a Milano il 25.02.1956 ed **a carico** di [REDACTED]

Grava sui beni distinti alla part. 1, sub. 3-4-701-702 e part. 2 sub. 702-703

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 11/03/2010 ai n.ri 30468/6638 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, per €. 200.000,00 di capitale **a favore** di [REDACTED]

Grava sui beni distinti alla part. 1, sub. 3-4-701-702 e part. 2 sub. 702-703

- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto il 11/03/2010 ai n.ri 30469/18436 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, €. 200.000,00 di capitale **a favore e contro** [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 30/07/2010 ai n.ri 99335/24387 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, per complessivi €. 169.000,00 (€. 130.542,09 di capitale) **a favore** di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma ed **a carico** di [REDACTED]

Grava sul bene in Corsico e sui beni in Buccinasco distinti alla part. 2, sub. 701-704.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 24/09/2010 ai n.ri 117636/27592 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>A</sup>, per complessivi €. 225.664,19 (€. 223.330,19 di capitale) **a favore** di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna ed **a carico** di [REDACTED]



Grava sul bene in Corsico e sui beni in Buccinasco distinti alla particella 1, sub. 3-4-701-702 e particella 2 sub. 702-703-704.

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 25/10/2010 ai n.ri 130561/30706 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, per complessivi €. 214.250,00 (€. 214.209,67 di capitale) **a favore** di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova ed **a carico** di [REDACTED]

Grava su tutti i cespiti.

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 22/11/2010 ai n.ri 141980/33521 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, per complessivi €. 446.500,00 (€. 350.000,00 di capitale) **a favore** di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino ed **a carico** di [REDACTED]

Grava su tutti i cespiti in Buccinasco.

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 16/12/2010 ai n.ri 153870/36190 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, per complessivi €. 140.000,00 (€. 88.726,01 di capitale) **a favore** di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova ed **a carico** di [REDACTED]

Grava su tutti i cespiti in Buccinasco.

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 04/01/2011 ai n.ri 403/100 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, per complessivi €. 210.000,00 (€. 158.004,90 di capitale) **a favore** di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano ed **a carico** di [REDACTED]

Grava su tutti i cespiti in Buccinasco.

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 19/01/2011 ai n.ri 4702/966 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, per complessivi €. 114.051,17 (€.114.051,17 di capitale) **a favore** di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano ed **a carico** di [REDACTED]

Grava su tutti i cespiti in Buccinasco

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 31/08/2011 ai n.ri 105191/22502 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, per complessivi €. 210.000,00 (€. 158.004,90 di capitale) **a favore** di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano ed **a carico** di [REDACTED]

Grava su tutti i cespiti in Buccinasco



## 5. DESCRIZIONE DEI BENI

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare i beni sopra indicati, in data 06 novembre 2014 e 12 novembre 2014, così come da avvisi regolarmente inviati (all. N1- N2-N3).

### SUDDIVISIONE DELLA PERIZIA IN PARAGRAFI DISTINTI PER SINGOLO BENE

Trattandosi di beni distinti siti nei comuni di Buccinasco e Corsico, per ordine di elencazione nella semplificazione della lettura ed al fine di agevolare un eventuale progetto divisionale, si ritiene opportuno suddividere la valutazione dei beni in paragrafi separati, riportando le risposte al quesito formulato dal Sig. G.E. per singolo bene, anche in virtù della eventuale vendita.

#### **• A • LABORATORIO - in Corsico - via Filippo Turati, n. 10 •**

##### 5A.1 UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DEL COMPLESSO

###### EDILIZIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' PIGNORATA.

L'unità immobiliare costituisce porzione di un edificio a destinazione prevalente residenziale, posizionato in una zona periferica estrema ad est del territorio comunale di Corsico, comune di 35.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 6 Km. a sud-ovest del centro di Milano. A partire dal capoluogo vi si accede più direttamente tramite la via Lodovico il Moro (proseguimento di via di Porta Ticinese), entrando nel territorio di Corsico fino ad incrociare sulla sinistra la via Due Giugno da cui sulla prima traversa dx (via degli Artigiani) si arriva all'incrocio con via Filippo Turati (arteria a senso unico), sul cui angolo è ubicato l'edificio di cui è parte il bene in esame. La zona è caratterizzata per le parti più adiacenti da un definito tessuto urbano di non recente formazione mentre, sul versante ai limiti del territorio comunale nell'immediato contorno entro i 300 mt. a nord-est risulta qualificato da insediamenti residenziali più recenti, di un piccolo parco attrezzato e del Naviglio Grande. Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio e sanitarie che si trovano ad una distanza inferiore ai 300 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello di interconnessione extraurbana con linea automobilistica (autobus 325), che risulta con fermata a circa 150 mt. anche per l'interconnessione alle MM (linea 2 Romolo).

L'edificio, di cui l'unità pignorata costituisce porzione, è contraddistinto dal civico 10 di via Filippo Turati e si sviluppa con un blocco di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, che si estende planimetricamente ad esse su area di sedime quadrangolare delimitata esternamente sull'angolo delle vie Turati e degli Artigiani ed internamente da area cortilizia con limite costituito da corpo autorimessa interna ad un piano fuori terra e recinzione muraria laterale.

Il fabbricato è di tipo compatto con prevalente destinazione residenziale ad esclusione del piano seminterrato caratterizzato interamente da uso laboratorio e/o deposito. Edificato in epoca antecedente al 1967 di categoria civile, al suo interno è caratterizzato da una area cortilizia condominiale carrabile, pavimentata in conglomerato cementizio liscio, fatta



eccezione per la zona di accesso dell'androne (lastre di beola "alla palladiana"). L'accesso al condominio avviene da unico portone sulla via Filippo Turati, dotato di pulsantiera generale (citofono), che immette nell'androne coperto con passo pedonale e carraio; oltre questo, sull'immediato lato sinistro, si ha passaggio diretto scoperto alla rampa di accesso dell'unità immobiliare in esame sita al piano seminterrato (all. B1 - foto satellitare) - **(foto 1-2-3-4-5)**.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva secondo la descrizione che segue.

- **Struttura** costituita da ossatura portante, travi, pilastri e rampe scale in conglomerato cementizio armato, solai misti in c.a.p. e laterocemento.

- **Copertura** a falde con elementi minuti in laterizio. **(foto 1-2) (allegato 2)**.

- **Facciate** rivestite uniformemente con intonaco semiplastico con zoccolature esterne in elementi cementizi fugati e tinteggiati ed interne in cemento strollato; balconate in aggetto dal filo di facciata con parapetti frontali a profili in ferro verniciato ed elementi laterali di tamponamento in muratura piena intonacata; contorni di finestre e portefinestre in lastre di cls ricomposto **(foto 1-2-3-4-5)**.

- **I sistemi oscuranti esterni** sono costituiti da avvolgibili (tapparelle) **(foto 1-2-3-4-5)**.

- **L'ingresso** comune (dotato di portone vetrato con serramento di alluminio anodizzato a tutta altezza) è posizionato sulla via in linea di facciata e costituito da androne coperto, semplice e lineare, che funge anche da passo carraio, con pavimentazione in lastre di beola a spacco con fuga larga e pareti rifinite ad intonaco semiplastico frattazzato (in continuità con la facciata). Superato l'androne si ha immediato accesso (aperto) alla corte interna e con passaggio in piano sull'immediato fianco sinistro alla rampa di accesso del bene in esame, ubicata lateralmente sul fronte interno del fabbricato. **(foto 1-3-4-5-6)**

## **5A.2 NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE**

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano seminterrato con accesso dal piano cortile comune tramite rampa carrabile scoperta esclusiva, pavimentata in conglomerato cementizio. Il bene si configura come laboratorio di h. interna mt. 3,35 circa, con doppio fronte finestrato (su via Turati e corte interna) ed orientamento nord-est/sud-ovest ed è composto da **corridoio d'ingresso, un locale tramezzato, open space, piccolo ripostiglio e servizio igienico a quota rialzata per complessivi commerciali mq. 151,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superf. commerciale</i>
Laboratorio	mq. 148,00	1	mq. 148,00
Rampa esterna	mq. 30,00	0.10	mq. 3,00

Rifinito con materiali di tipo economico, risalenti periodo dell'epoca di costruzione (decennio 1950), presenta caratteristiche e finiture secondo la descrizione che segue.

**Ingresso** **(foto 6-7-8)**: corridoio di circa 12 mq. utili con ingresso diretto da rampa carrabile tramite porta in ferro a due ante con sovra luce vetrato; presenta pavimentazione in



piastrelle di ceramica (monocottura smaltata cm. 30x30 - simil cotto) con battiscopa in accordo; pareti rifinite con tappezzeria, plafone tinteggiato. Convoglia per via diretta frontale all'ambiente open space e lateralmente al locale tramezzato.

**locale (foto 9-10)**: di circa 29 mq. mq. utili, con doppi accessi (da ingresso e zona open-space) tramite porta in legno vetrata; ha pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura smaltata cm. 30x30 - simil cotto, con battiscopa in accordo (uniforme a tutti gli ambienti); pareti rifinite con tappezzeria, plafone tinteggiato. Usufruisce di aero-illuminazione diretta naturale tramite finestre ad ante (poste al limite di altezza fuori terra) con serramento in ferro verniciato e vetro semplice.

**Zona open-space (foto 11-12-13-14)**: ambiente articolato su due fronti, di circa 72 mq. utili, con accesso diretto da corridoio d'ingresso e secondario da locale tramezzato; ha pavimentazione in continuità con i rimanenti ambienti (piastrelle di ceramica monocottura smaltata cm. 30x30 - simil cotto, con battiscopa in accordo); pareti rifinite con tappezzeria, plafone tinteggiato. Usufruisce di aero-illuminazione diretta naturale tramite finestre ad ante (poste al limite di altezza fuori terra) con serramento in ferro verniciato e vetro semplice. Per via diretta, sul fondo laterale comunica direttamente con piccolo deposito (**foto 16**) e servizio igienico a quota rialzata.

**Servizio igienico (foto 14-15)**: di circa 2 mq. utili non dotato di antibagno, ubicato a quota rialzata con accesso tramite scala in muratura con accesso diretto; il locale è provvisto di aero-illuminazione diretta naturale tramite finestra ad anta unica con serramento in ferro e vetro semplice. Presenta pavimentazione e rivestimenti (h. cm 130 circa) in piastrelle di ceramica smaltata, Dotazione di sanitari ceramici: lavabo e w.c..

**Impianti**: *elettrico* di tecnologia obsoleta canalizzato a vista; *impianto idrico* regolarmente incassato nella muratura; *termico* centralizzato, alimentato da caldaia a gas per l'adduzione agli elementi radianti a soffitto (radiatori circolari in lamiera di acciaio).

### **5A.3 STATO DI CONSERVAZIONE**

L'alloggio si presenta nel suo insieme in un mediocre stato manutentivo, mentre il complesso edilizio, soprattutto per la facciata interna, risulta in discrete condizioni di conservazione.

### **5A.4 STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta attualmente vuota e priva di attività. Dalle ricerche finalizzate alla verifica dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto il bene è ritenersi libero alla vendita.

### **5A.5 NOTE SULLA DIVISIBILITÀ**

La caratteristica tipologica del bene (laboratorio dotato di limitata superficie ed unico accesso) non consente la divisibilità dello stesso.

### **5A.6 NOTE SU ALTRE CONDIZIONI**

Servitù di passaggio colonne riscaldamento a soffitto ed impianti idraulici condominiali.



**• B • APPARTAMENTI e MAGAZZINI in Buccinasco, via Bramante, n. 2 •****5B.1 UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DEI BENI**

Trattasi di un fabbricato inserito in piccolo complesso edilizio ubicato in una zona a destinazione prevalente residenziale, posizionato (sul limite del confine con il Comune di Corsico) nella zona periferica estrema nord del territorio comunale di Buccinasco, comune di 27.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 7 Km. a sud-ovest del centro di Milano.

A partire dal capoluogo vi si accede più direttamente tramite la via Lodovico il Moro (prosecuzione di via di Porta Ticinese), entrando nel territorio di Corsico fino ad incrociare sulla sinistra la via Due Giugno da cui si prosegue come via Degli Alpini fino ad incrociare la via Carlo porta (5<sup>a</sup> traversa dx a senso unico) su cui proseguendo fino all'incrocio con via Bramante (arteria a senso unico), sul cui angolo è ubicato il complesso di cui sono porzioni i beni in esame. Il quartiere è caratterizzato, nel contorno, da un tessuto urbano definito di non recente formazione mentre, su un contorno più ampio nel raggio max di 500 mt., risulta qualificato da un piccolo parco attrezzato a sud e da un'ampia estensione verde e agricola con laghetto a est. Nelle vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio e sanitarie che si trovano ad una distanza inferiore ai 300 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello di interconnessione extraurbana con linea automobilistica (autobus 325 - 351), che risulta con fermata a circa 200 mt. anche per l'interconnessione alle MM (linea 2 Romolo e linea 1).

Il complesso è composto da due edifici che insistono su un'area comune ubicata ad angolo tra due vie e contraddistinta con ingressi al civico 10 di via Bramante ed al civico 4 di via Carlo Porta. I due fabbricati si sviluppano con blocchi di due piani fuori terra oltre piano seminterrato e si estendono planimetricamente su area di sedime trapezia delimitata esternamente sull'angolo delle vie Bramante e Carlo Porta ed internamente da altri fabbricati adiacenti e muretti di recinzione che delineano anche l'area cortilizia carrabile con limite costituito dai fabbricati stessi sul fronte esterno ed interno della via Carlo Porta.

I fabbricati sono di tipo compatto con destinazione mista (magazzini / laboratori e negozio ai piani inferiori terra e seminterrato e residenziale ai piani superiori).

L'intero comparto risulta edificato in epoca antecedente al 1967, di categoria civile ed al suo interno è qualificato da una piccola ed articolata area cortilizia carrabile, pavimentata in masselli di cls vibrato e rampetta in "durocret", fatta eccezione per la zona di accesso pedonale (sul fronte della via Bramante) che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata.

L'accesso al complesso avviene tramite cancelli pedonali e carrai distinti (in ferro, verniciato) ubicati sui due fronti (via Bramante e Carlo Porta) e posizionati sulla linea di recinzione ai limiti della proprietà (all. 2 - foto satellitare) - (foto 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-38).



## **5B.2 NATURA E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

Il fabbricato si configura come palazzina di tipo bifamiliare a pianta trapezia, che si eleva fino a due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, ubicata ad angolo con sviluppo maggiore prospiciente la via Bramante e minore prospiciente la via Carlo Porta.

Il corpo, seppur distinto dal fabbricato limitrofo ha caratteristiche di struttura e finiture esterne simili, ma dimensioni, articolazione planimetrica e destinazioni d'uso differenti, presenta soluzioni qualitative di discreto livello civile, con tipologia costruttiva di tipo tradizionale, ovvero:

- **struttura** costituita da ossatura portante, travi, pilastri e rampe scale in conglomerato cementizio armato, solai misti in laterocemento;
- **copertura** con falde di media pendenza e manto in tegole di ricomposto e scossaline in rame (**foto 17-18-19**);
- **facciate: esterne (fronti strada)** rivestite in tessere ceramiche (tipo mosaico) e timpani terminali tinteggiati su intonaco fine con balconate in aggetto dal filo di facciata; zoccolatura alta rivestita in piastrelle ceramiche smaltate (simil pietra a spacco); contorni di porte e finestre rifiniti in lastre di Travertino; **interne** rifinite con tinteggiatura al quarzo su intonaco fine (civile) e rimanenti caratteristiche coordinate con le facciate esterne (**foto 17-18-20-21**);
- **i sistemi oscuranti esterni** sono costituiti da avvolgibili in plastica di cui: parte con movimentazione manuale e parte elettrica (**foto 17-18-19-20-22**);
- **i serramenti esterni** per tutti i piani sono in alluminio elettro-colore bianco e vetro-camera con soglie e davanzali in lastre di marmo e granito (**foto 17-18-20-27**).

## **5B.3 - PALAZZINA VIA BRAMANTE N. 2 (PARTICELLA 2 - SUB. 701-702-703-704) -**

Il fabbricato è composto da **due appartamenti** al piano rialzato e primo (catastali piani 1° e 2°), oltre **due magazzini** al piano seminterrato (catastale piano terra), che presentano consistenza e caratteristiche tipologiche di seguito descritte.

### **● B1● APPARTAMENTO - sub 701- Buccinasco, via Bramante, 2 - p. rialzato ●**

Ha accesso autonomo con ingresso pedonale dalla via Bramante tramite cancello in ferro che indirizza, dalla porzione cortilizia antistante il fabbricato, alla scala esterna (in ferro e gradini in pietra) del lato sinistro, per accesso al pianerottolo e portoncino d'ingresso in legno bugnato che immette direttamente nel soggiorno a vista (**foto 28-29**) L'unità immobiliare (h. interna mt. 2.96) è composta da: **soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, lavanderia disimpegni e ripostiglio** per commerciali mq. 135 circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), con caratteristiche e finiture secondo la descrizione che segue.

**Soggiorno/cucina (foto 30-31):** ambiente ampio di circa 36 mq. utili, pavimentato in piastrelle di ceramica smaltata (cm 40x40) con battiscopa in legno e pareti tinteggiate.

La zona cucina/pranzo risulta suddivisa da un tramezzo parziale e muretto basso con linea cottura rivestita ad altezza parziale in piastrelle ceramiche. Il locale tramite due disimpegni



distinti distribuisce ad un bagno e ripostiglio dalla zona cucina, ed alla zona notte dal salotto ed usufruisce di aero-illuminazione naturale tramite finestre (1 a due ante e 2 ad anta unica).

**Disimpegno zona giorno (foto 31):** di dimensioni contenute (circa 2 mq. utili) con passaggio dalla zona cucina/pranzo, tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", da accesso al bagno ed al piccolo ripostiglio. Ha pavimento di piastrelle ceramiche (in continuità con il soggiorno/cucina), altezza plafone ribassata con soppalco ispezionabile e pareti tinteggiate.

**Bagno 1 (foto 32-33):** di circa 10 mq. utili, ha accesso dal piccolo disimpegno tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese"; presenta pavimento e rivestimento pareti (h. mt.2,40) in piastrelle ceramiche uniformi simil marmo (cm. 20x40) impreziosite con fasce di decoro. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra a due ante. Dotazione di sanitari: lavabo arredo, w.c., bidet, vasca angolare acrilica con idromassaggio e box doccia oltre radiatore scaldasalviette d'arredo;

**Disimpegno zona notte (foto 34):** di circa 7 mq. utili, con accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", presenta pavimento in parquet dussì in liste a tolda di nave (omogeneo per tutti i locali della zona notte), con pareti e soffitto tinteggiati.

**Camera 1 (foto 35):** di circa 12 mq. utili, dotata di finestra a due ante, ha accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", pavimento in parquet (dousiè in continuità) con pareti tinteggiate su intonaco rasato.

**Camera 2 (foto 36):** di circa 18 mq. utili (compresa la cabina armadio interna con finestra), dotata di altra finestra a due ante, ha accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", pavimento in parquet (dousiè in continuità) con pareti tinteggiate.

**Camera 3 (foto 37):** di circa 15 mq. utili, dotata di finestra a due ante, ha accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", pavimento in parquet (dousiè in continuità) con pareti tinteggiate su intonaco rasato.

**Bagno 2 (foto 38-39):** di circa 5 mq. utili, ha accesso tramite porta scorrevole "a scomparsa" in legno tipo noce; presenta pavimento in piastrelle di ceramica smaltata tipo simil marmo (cm. 20x20) e rivestimento pareti ad h. mt. 2,30 coordinato in piastrelle simil marmo a contrasto cromatico con fascia di decoro. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra ad anta unica. Dotazione di sanitari: lavabo semincasso, w.c., bidet, e box doccia.

**lavanderia (foto 40)** locale di circa 5 mq. utili con accesso contrapposto al bagno tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", presenta pavimento in piastrelle di ceramica smaltata di tipo simil marmo (cm. 20x20) e rivestimento pareti parziale ad h. mt. 1,50 coordinato in piastrelle simil marmo a contrasto, con rimanenti pareti e plafone tinteggiate su intonaco rasato. Il locale è dotato di un portoncino blindato con pannellature in legno e sovra-luce, che funge da ulteriore ingresso/uscita/disimpegno secondaria tramite la rampa scala esterna (fronte interno dell'edificio) contrapposta all'ingresso principale su



fronte strada.

#### - Impianti -

L'*impianto elettrico* risulta regolarmente distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia recente, impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (bagni e cucina) e regolarmente incassato nella muratura; *impianto termico* autonomo alimentato da caldaia a gas metano e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (termosifoni in ghisa); *impianto di climatizzazione* con split applicati a vista su pareti e alimentati da unità esterna.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'alloggio si presenta nel suo insieme in un buono stato manutentivo anche in virtù delle opere ristrutturazione avvenute in epoca ancora piuttosto recente (circa inizio anno 2002).

#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta occupata dalla comproprietaria Signora Duranti Maria Luisa (non eseguita). Dalle verifica eseguite circa dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### NOTE SULLA DIVISIBILITÀ

L'appartamento seppur dotato di ampia superficie e doppi ingressi, in considerazione delle caratteristiche distributive ed impiantistiche di tipo unitario, seppur tecnicamente realizzabile, non rende economicamente vantaggiosa una divisione. -

#### ● B2●APPARTAMENTO - Sub. 702 - Buccinasco, via Bramante, 2 - p. 1°/R/S1 ●

Ha accesso autonomo con ingresso pedonale dalla via Bramante tramite cancello in ferro che indirizza, dalla porzione cortilizia antistante il fabbricato, alla scala esterna (in ferro e gradini in pietra) del lato destro fronte fabbricato per accesso al portone d'ingresso in legno bugnato che immette ad ulteriore vano scala interno con unica rampa (gradini in serizzo) per accesso al pianerottolo del primo piano (previo passaggio da altro cancelletto in ferro) che convoglia attraverso porta blindata nel soggiorno a vista (**foto 28-41-42**). L'unità immobiliare (di h. interna mt. 2.96 circa) è composta da: **ingresso con scala interna, soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, disimpegni e due balconi, oltre locale di deposito al piano seminterrato** (catastalmente p. terra) per complessivi commerciali mq. 158 circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così di seguito conteggiati:

Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq. 145,00	1	mq. 145,00
balconi	mq. 12,00	0,25	mq. 3,00
Deposito	mq. 24,00	0,40	mq. 10,00

Il bene presenta caratteristiche e finiture secondo la descrizione che segue.



**Soggiorno (foto 43-44):** ambiente ampio di circa 35 mq. utili, pavimentato in piastrelle di ceramica smaltata simil marmo (cm 40x40) con battiscopa in legno; pareti tinteggiate su intonaco liscio e parzialmente controsoffittato con sagomatura in gesso. Il locale tramite due disimpegni distinti distribuisce ad un bagno ed alla zona notte ed usufruisce di aero-illuminazione naturale tramite una finestra a due ante ed una portafinestra a due ante per accesso alla balconata (con pavimentazione in piastrelle ceramiche).

**Cucina (foto 45):** di circa 10 mq. con accesso "a vista" ad angolo dal soggiorno ed in analogo pavimento (piastrelle 40x40 in continuità); rivestimento lato cottura in piastrelle ceramiche fino ad h. di circa. mt. 2,40. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra a due ante.

**Disimpegno zona giorno (foto 43-45):** di dimensioni contenute (circa 1,30 mq. utili) da il solo passaggio, tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", dal soggiorno ad un primo bagno. Ha pavimento di piastrelle ceramiche (40x20 in continuità, altezza plafone ribassata con soppalco ispezionabile e pareti tinteggiate.

**Bagno 1 (foto 46):** di circa 4 mq. utili con accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese"; ha pavimento in continuità con il soggiorno (piastrelle 40x40) e rivestimento pareti (circa h. mt. 2,50) in piastrelle ceramiche smaltate "simil marmo" (cm. 25x40) impreziosite con fasce di decoro. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra a due ante. Dotazione di sanitari in ceramica: w.c. e lavabo arredo.

**Disimpegno zona notte (foto 47):** ambiente lineare di circa 12 mq. utili con accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese"; ha pavimento in continuità con il soggiorno (ceramiche cm 40x40) e battiscopa in legno, controsoffitto leggermente ribassato "a volta" con pareti tinteggiate; distribuisce lateralmente alle camere ed ai due bagni.

**Camera 1 (foto 48):** di circa 12 mq. utili dotata di finestra a due ante; ha accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", pavimento in parquet a liste (tipo doussiè) posato a lisca di pesce; pareti tinteggiate su intonaco rasato.

**Camera 2 (foto 49):** di circa 17 mq. utili dotata di due finestre a due ante; ha accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", pavimento in parquet a liste (tipo doussiè) posato a quadrotti; pareti tinteggiate su intonaco rasato.

**Camera 3 (foto 50):** di circa 12 mq. utili, dotata di una portafinestra a due ante per accesso al balcone (con pavimento in piastrelle ceramiche); ha accesso tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese", pavimento in parquet a liste (tipo doussiè) posato a tolda di nave; pareti tinteggiate su intonaco rasato.

**Bagno 2 (foto 51-52):** di circa 8 mq. utili, ha accesso (sul lato dx) tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese"; presenta pavimento in piastrelle di ceramica smaltata tipo simil marmo (cm. 40x40) e rivestimento pareti (circa h. mt. 2,50) in piastrelle ceramiche smaltate "simil marmo" (cm. 25x40) impreziosite con fasce di decoro. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra a due ante. Dotazione di sanitari in ceramica:



w.c. e lavabo arredo semincasso. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra a due ante. Dotazione di sanitari: lavabo arredo con piano in marmo, w.c., bidet, e vasca idromassaggio in materiale acrilico.

**Bagno 3 (foto 53-54):** di circa 6 mq. utili, ha accesso (sul lato sx) tramite porta in legno tipo noce con riquadro vetrato "all'inglese"; presenta pavimento in piastrelle di ceramica smaltata tipo simil marmo (cm. 40x40 in continuità con il corridoio) in e rivestimento pareti (circa h. mt. 2,25) in piastrelle ceramiche smaltate (cm. 25x20). Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra a due ante e funge da lavanderia con all'interno collocata la caldaia. Dotazione di sanitari: lavabo in ceramica e ampio box doccia suddiviso da tavolato in muratura con porta a telaio in alluminio elettro-colore.

**Deposito (foto 55-56):** locale di h. interna mt. 2,30 ubicato al piano seminterrato con accesso dal magazzino più ampio (sub. 703) tramite porta blindata con pannellature in legno in quanto la rampa scala interna di comunicazione al vano del piano terra risulta attualmente occlusa. L'ambiente ha pavimento in piastrelle ceramiche (cm 30x30) e risulta dotato di aero-illuminazione naturale derivata da due ampie finestre a tripla anta con serramenti in alluminio anodizzato e vetro semplice oltre inferriata esterna di sicurezza; solai con travi in c.a.p. e tavelloni a vista; plafone e pareti tinteggiati su intonaco civile. Il locale risulta dotato di un radiatore per riscaldamento ed impianto elettrico parzialmente canalizzato esterno.

#### - Impianti -

L'*impianto elettrico* risulta regolarmente distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia recente, *impianto idrico* distribuito nei locali di riferimento (bagni e cucina); *impianto termico* autonomo alimentato da caldaia a gas metano (collocata nel terzo bagno) e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (termosifoni in ghisa); videocitofono; impianto di climatizzazione con split applicati a vista su pareti e alimentati da unità esterna.

#### .STATO DI CONSERVAZIONE

L'alloggio si presenta nel suo insieme in buono stato manutentivo anche in virtù delle opere ristrutturazione avvenute in epoca ancora piuttosto recente.

#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato comproprietario Signor [REDACTED]  
Dalle verifiche eseguite circa dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### 5A.5 NOTE SULLA DIVISIBILITÀ

L'appartamento seppur dotato di ampia superficie ha un unico ingresso ed in considerazione delle caratteristiche distributive, ubicazionali (accesso da unica scala al primo piano) ed impiantistiche di tipo unitario, non consente una facile divisione.



**● B3 ● MAGAZZINO - Sub. 703 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1 ●**

Ha accesso autonomo previo passaggio carraio dall'area comune con fronte sulla via Bramante che, più diretto, tramite leggera rampa in conglomerato cementizio (tipo "durocret"), da via Carlo Porta, attraverso i due cancelli in ferro (automatizzati) che indirizzano all'area cortilizia comune ai due fabbricati (**foto 22-27-57**).

Provvisto di ampio portone d'ingresso scorrevole in acciaio inox con riquadri superiori vetrati, l'unità immobiliare (di h. interna mt. 2.30 circa), sviluppa la maggior estensione del piano seminterrato della palazzina ed è composto da **unico locale** (indicato catastalmente al piano terra) articolato con pianta angolare, che sviluppa complessivi commerciali **mq. 81** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%).

Il magazzino, suddiviso in due ambienti tramite parete mobile prefabbricata (composta da serramento in alluminio anodizzato vetrato), presenta pavimentazione in conglomerato cementizio liscio e risulta dotato di aero-illuminazione naturale derivata da tre ampie finestre a tripla e doppia anta composte da serramenti in alluminio anodizzato e vetro semplice oltre inferriata esterna di sicurezza. Tutto il magazzino presenta solai con travi in c.a.p. e tavelloni a vista; plafone e pareti (ad intonaco rustico frattazzato) tinteggiati.

Dall'ambiente minore si ha accesso (tramite porta blindata con pannelli in legno) ad altro locale magazzino al piano (catastalmente di pertinenza del sub. 702, così come descritto al paragrafo che precede). Il locale risulta predisposto del solo *impianto elettrico* canalizzato esterno (**foto 57-58-59-60**).

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Il magazzino si presenta, nel suo insieme, con caratteristiche prevalentemente originarie dell'epoca di costruzione, in sufficiente stato manutentivo.

**STATO OCCUPATIVO**

L'unità immobiliare risulta in uso oltre che all'esecutato Signor [REDACTED] anche dagli altri comproprietari residenti nel complesso immobiliare. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate circa dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

**NOTE SULLA DIVISIBILITÀ**

Il locale seppur dotato di ampia superficie ha un unico ingresso ed in considerazione delle caratteristiche distributive, ubicazionali ed impiantistiche di tipo unitario, non consente una facile divisione.



● B4 ● MAGAZZINO - Sub. 704 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1 ●

Ha accesso autonomo previo passaggio carraio dall'area comune con fronte sulla via Bramante che, più diretto, tramite leggera rampa in conglomerato cementizio (tipo "duocret"), da via Carlo Porta, attraverso i due cancelli in ferro (automatizzati) che indirizzano all'area cortilizia comune ai due fabbricati (foto 22-27-61).

Provvisto di ampio portone d'ingresso scorrevole in acciaio inox, con riquadri superiori vetrati, l'unità immobiliare risulta in aderenza al magazzino identificato al sub. 703 (descritto sopra) ed è composto da due locali oltre un servizio igienico (indicati catastalmente al p. terra), articolato con pianta rettangolare, per complessivi commerciali mq. 35 circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%). Il magazzino risulta, suddiviso, tramite setto murario, in due ambienti (con pavimento in conglomerato cementizio liscio) ad altezza interna differente: per il primo, con accesso diretto sul cortile e con il servizio igienico, di mt. 2,30 (uniformemente agli altri magazzini) ed il locale comunicante (con piano ribassato) ad h. mt. 2,80, è il solo dotato di finestra a tripla anta con serramento in alluminio anodizzato e vetro semplice oltre inferriata esterna di sicurezza.

Entrambi gli ambienti presentano solai con travi in c.a.p. e tavelloni a vista con plafone e pareti (ad intonaco rustico frattazzato) tinteggiati.

Dal primo locale, tramite porta in ferro, si ha accesso al servizio igienico, che usufruisce di aero-illuminazione derivata da finestrino a vasistas, e presenta pavimento e pareti (h. cm. 160) rivestiti in piastrelle ceramiche (cm. 20x20), rimanenti pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile, con dotazione di lavabo e w.c. in ceramica. I locali risultano predisposti del solo impianto elettrico canalizzato esterno. (foto 61-62-63-64)

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Il magazzino si presenta, nel suo insieme, con caratteristiche prevalentemente originarie dell'epoca di costruzione, in sufficiente stato manutentivo.

#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta in uso oltre che dagli esecutati comproprietari Signori   oltre che dagli altri comproprietari residenti nel complesso immobiliare. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate circa dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### NOTE SULLA DIVISIBILITÀ

Il locale dotato di media superficie ha un unico ingresso ed in considerazione delle caratteristiche distributive, ubicazionali ed impiantistiche di tipo unitario, non consente una facile divisione.



● C ● APPARTAMENTI-MAGAZZINO-NEGOZIO in Buccinasco, via C. Porta, 4 ●

**5C.1 UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DEI BENI**

Trattasi di un fabbricato inserito in piccolo complesso edilizio ubicato in una zona a destinazione prevalente residenziale, posizionato (sul limite del confine con il Comune di Corsico) nella zona periferica estrema nord del territorio comunale di Buccinasco, comune di 27.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 7 Km. a sud-ovest del centro di Milano.

A partire dal capoluogo vi si accede più direttamente tramite la via Lodovico il Moro (prosecuzione di via di Porta Ticinese), entrando nel territorio di Corsico fino ad incrociare sulla sinistra la via Due Giugno da cui si prosegue come via Degli Alpini fino ad incrociare la via Carlo porta (5<sup>a</sup> traversa dx a senso unico) su cui proseguendo fino all'incrocio con via Bramante (arteria a senso unico), sul cui angolo è ubicato il complesso di cui sono porzioni i beni in esame. Il quartiere è caratterizzato, nel contorno, da un tessuto urbano definito di non recente formazione mentre, su un contorno più ampio nel raggio max di 500 mt., risulta qualificato da un piccolo parco attrezzato a sud e da un'ampia estensione verde e agricola con laghetto a est. Nelle vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio e sanitarie che si trovano ad una distanza inferiore ai 300 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello di interconnessione extraurbana con linea automobilistica (autobus 325 - 351), che risulta con fermata a circa 200 mt. anche per l'interconnessione alle MM (linea 2 Romolo e linea 1).

Il complesso è composto da due edifici che insistono su un'area comune ubicata ad angolo tra due vie e contraddistinta con ingressi al civico 10 di via Bramante ed al civico 4 di via Carlo Porta. I due fabbricati si sviluppano con blocchi di due piani fuori terra oltre piano seminterrato e si estendono planimetricamente su area di sedime trapezia delimitata esternamente sull'angolo delle vie Bramante e Carlo Porta ed internamente da altri fabbricati adiacenti e muretti di recinzione che delineano anche l'area cortilizia carrabile con limite costituito dai fabbricati stessi sul fronte esterno ed interno della via Carlo Porta.

I fabbricati sono di tipo compatto con destinazione mista (magazzini / laboratori e negozio ai piani inferiori terra e seminterrato e residenziale ai piani superiori).

L'intero comparto risulta edificato in epoca antecedente al 1967, di categoria civile ed al suo interno è qualificato da una piccola ed articolata area cortilizia carrabile, pavimentata in masselli di cls vibrato e rampetta in "durocet", fatta eccezione per la zona di accesso pedonale (sul fronte della via Bramante) che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata.

L'accesso al complesso avviene tramite cancelli pedonali e carrai distinti (in ferro, verniciato) ubicati sui due fronti (via Bramante e Carlo Porta) e posizionati sulla linea di recinzione ai limiti della proprietà (all. B2 - foto satellitare) - (foto 17-19-21-22-23-24-25)



## 5C.2 NATURA E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Il fabbricato si configura come palazzina di tipo bifamiliare a pianta trapezia, che si eleva fino a due piani fuori terra, ubicata con fronte minore prospiciente la via Carlo Porta e maggiore prospiciente sull'area cortilizia interna.

Il corpo, seppur distinto dal fabbricato limitrofo ha caratteristiche di struttura e finiture esterne simili, ma dimensioni, articolazione planimetrica e destinazioni d'uso differenti, presenta soluzioni qualitative di discreto livello civile, con tipologia costruttiva di tipo tradizionale, ovvero:

- **struttura** costituita da ossatura portante, travi, pilastri e rampe scale in conglomerato cementizio armato, solai misti in laterocemento;
- **copertura** con falde di media pendenza e manto differente in tegole di laterizio e scossaline in rame (**foto 17-19-21-22**);
- **facciate: esterna (fronte strada)** rivestita in tessere ceramiche (tipo mosaico) e timpani terminali tinteggiati su intonaco fine con balcone e bovindo in aggetto dal filo di facciata, caratterizzata da vetrine negozio al piano terra con zoccolatura alta rivestita in piastrelle ceramiche smaltate (simil pietra a spacco); contorni di porte e finestre rifiniti in lastre di Travertino; **interne** rifinite con tinteggiatura al quarzo su intonaco fine (civile) e rimanenti caratteristiche coordinate con le facciate esterne (**foto 17-19-21-22**);
- i **sistemi oscuranti esterni** sono costituiti da avvolgibili in plastica di cui: parte con movimentazione manuale e parte elettrica (**foto 17-19-21-22-23**);
- i **serramenti esterni** per il primo piano sono in alluminio elettro-colore bianco e vetro-camera con soglie e davanzali in lastre di marmo e granito e piano terra (negozio) in alluminio anodizzato con vetro semplice (**foto 17-19-21-22-23**).

## 5C.3 - PALAZZINA VIA CARLO PORTA, 4 (PARTICELLA 1 - SUB.NI 701-702-3-4) -

Il fabbricato è composto da un negozio al piano terra, un magazzino al piano seminterrato e due appartamenti al primo piano, che presentano consistenza e caratteristiche tipologiche di seguito descritte.

### **● C1 ● NEGOZIO - Sub. 701 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra ●**

Ha accesso autonomo dal fronte strada (via C. Porta) attraverso portoncino vetrato con bussola d'ingresso incastonata all'interno di vetrina composta da serramento in alluminio anodizzato, oltre accesso secondario (retro negozio) dall'area cortilizia comune interna, tramite leggera rampa in conglomerato cementizio (tipo "duocret"), da via Carlo Porta, attraverso il cancello in ferro (automatizzato). Provvisto di due vetrine fronte strada, composte da serramento in alluminio anodizzato con riquadri vetrati (**foto 19-22-23-65**), l'unità immobiliare è composto da una locale di vendita, servizio igienico, oltre ripostigli e magazzino (retro negozio), che si sviluppano con pianta articolata (vedi planimetria all. C1), per complessivi commerciali mq. 73 circa (muri interni ed esterni compresi, muri



d'ambito al 50%), così di seguito conteggiati:

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superf. commerciale</i>
Area vendita	mq. 58,00	1	mq. 58,00
Magazzino	mq. 30,00	0,50	mq. 15,00

Il bene, ad altezza interna per la zona vendita di circa mt. 3,10 e mt. 3,70 per il magazzino (retro negozio), si configura come unità commerciale, allo stato adibita ad attività di farmacia e risulta rifinito con materiali di livello medio, secondo la descrizione che segue.

**Sala di vendita al pubblico (foto 66-67-68-69):** con due vetrine fronte strada, di cui una composta da porta incastonata con struttura a bussola interna, integrata nella impennata con serramento in alluminio anodizzato a cui si accede a livello di marciapiede ed immette direttamente all'ambiente open space di circa 36 mq. utili, che si sviluppa con pianta trapezia. L'ambiente presenta pavimento con piastrelle di gres porcellanato simil pietra (cm. 30x60) e battiscopa in pvc; pareti e plafone tinteggiati su intonaco rasato. Sul lato minore (alle spalle del bancone di vendita) tramite varco aperto privo di serramento, risulta ubicato un piccolo spazio finestrato (corpo ad un piano f.t. integrato nel vano laterale del fabbricato), attrezzato a dispensa di prodotti.

**Zona logistica con servizio igienico (foto 69-70):** con varco aperto laterale (privo di serramento) si accede ad un disimpegno (pavimentato in continuità con la sala vendita) che convoglia ad una servizio igienico con il relativo antibagno, dotato di lavabo e w.c. in ceramica, con pareti rifinite a smalto (sempre incluso nel corpo laterale ad un piano f.t.).

**Magazzino al piano ribassato (foto 69-71-72):** dal disimpegno sopra detto, attraverso varco aperto (privo di serramento) su pedana rivestita in gomma a bolli e successivi gradini si ha passaggio diretto, a quota ribassata (piano cortile), al magazzino (ad h. interna di circa mt. 3,70) che presenta pavimento in piastrelle ceramiche (cm 20x20) pareti e plafone tinteggiati. Il locale risulta dotato di porta in ferro con riquadri vetrati per accesso secondario e uscita da e per il cortile e l'esterno tramite rampa di accesso per carico e scarico. All'interno del magazzino risulta attualmente realizzato (tramite setto murario e porta di accesso in legno verniciato) un piccolo vano ad uso laboratorio.

#### **- Impianti -**

L'*impianto elettrico* risulta regolarmente distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia recente, *impianto termico* autonomo alimentato con sistema aria - aria a pompa di calore (impianto alimentato elettricamente) e distribuito l'adduzione agli elementi radianti con erogatori esterni Fan-c oil e split applicati a vista su pareti per climatizzazione invernale ed estiva

#### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Il negozio si presenta nel suo insieme in buono stato manutentivo anche in virtù delle opere di ristrutturazione avvenute in epoca piuttosto recente.



#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta occupata dall'attività attualmente in essere (farmacia) con contratto locativo di anni 6 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 30.01.2012, serie 3 n. 1353 (all. L). Tale contratto risulta comunque registrato in data successiva alla trascrizione dei pignoramenti (14/09/2011 e 03/10/2011), pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### NOTE SULLA DIVISIBILITÀ

Il negozio ha un unico ingresso ed in considerazione delle caratteristiche distributive, tipologiche ed impiantistiche di tipo unitario, non consente una facile divisione.

#### ● C2 ● MAGAZZINO - Sub. 702 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra ●

Ha accesso autonomo, previo passaggio carraio dall'area comune con fronte sulla via Bramante che, più diretto, tramite leggera rampa in conglomerato cementizio (tipo "durocet"), da via Carlo Porta, attraverso i due cancelli in ferro (automatizzati) che indirizzano all'area cortilizia comune ai due fabbricati (foto 21-23-26). Con accesso da ampio portone a due ante in ferro verniciato con riquadri superiori vetrati; l'unità immobiliare (di h. interna mt. 3.70 circa), sviluppa metà estensione del piano seminterrato della palazzina ed è composto da **unico locale** articolato con pianta rettangolare, che sviluppa complessivi commerciali **mq. 61** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%).

Il magazzino è composto da un unico locale con un piccolo ripostiglio comunicante sul retro ed è dotato di aereo-illuminazione naturale derivata da tre finestre a nastro fisse composte da serramenti in ferro e vetro semplice; presenta pavimentazione in piastrelle decorate di ceramica smaltata (cm. 20x20). Tutto il magazzino presenta solai con travi in c.a.p. e tavelloni a vista; plafone e pareti (ad intonaco rustico frattazzato) tinteggiati.

con zoccolatura pareti (h. circa mt. 1,20) rifinita a smalto. (foto 73-74-75-76)

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Il magazzino si presenta, nel suo insieme, con caratteristiche prevalentemente originarie dell'epoca di costruzione, in scarso stato manutentivo.

#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta in uso oltre che all'esecutato comproprietario Sig.  anche agli altri comproprietari residenti nel complesso immobiliare. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate circa dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, relativi all'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### NOTE SULLA DIVISIBILITÀ

Il locale seppur dotato di ampia superficie ha un unico ingresso ed in considerazione delle caratteristiche distributive, ubicazionali ed impiantistiche di tipo unitario, non consente una facile divisione.



**● C3) APPARTAMENTO SUB. 3 - piano Primo (catastalmente piano 1°) ●**

Il bene risulta ubicato al piano primo ed ha accesso autonomo in via più diretta con ingresso pedonale e carraio dalla via Carlo Porta, tramite cancello in ferro che indirizza alla porzione cortilizia centrale del complesso, sulla parte laterale dx, previo superamento di 3 gradini esterni e portoncino in ferro vetrato, di accesso al vano scala interno costituito da unica rampa (con gradini rivestiti in gomma a bolli) per ingresso al pianerottolo del primo piano che convoglia, attraverso porta blindata con pannellature in legno (tipo mogano), nel soggiorno a vista dell'alloggio (foto 22-24-77-78-85). L'unità pignorata, risulta con due fronti in affaccio sull'area cortilizia interna con orientamento est-ovest ed è composta da: **soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostigli, e balcone**, per complessivi commerciali mq. 78 circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così di seguito conteggiati:

Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq. 76,75	1	mq. 76,75
balcone	mq. 5,00	0,25	mq. 1,25

Il bene, di h. interna di circa mt. 2,90, si configura come appartamento residenziale di dimensioni medie, rifinito con materiali più recenti di tipo civile; ha distribuzione razionale e finiture secondo la descrizione che segue (vedi anche planimetria **allegato C3**).

**Soggiorno/cucina (foto 79-80):** ambiente ampio di circa 37 mq., pavimentato in piastrelle di ceramica smaltata (cm 40x40) "simil marmo" con battiscopa in legno e pareti tinteggiate oltre parte di soffitto ribassato. La zona cucina/pranzo risulta suddivisa da un tramezzo parziale con angolo cottura. L'ambiente è dotato di tre finestre con davanzali interni in granito ed una portafinestra per accesso al balcone (pavimentato in piastrelle ceramiche ed in comune con l'unità di cui al sub. 4). Tramite disimpegno distribuisce alla zona notte e con passaggio diretto, tramite porta scorrevole a scomparsa (tipo noce), ad un piccolo ripostiglio/lavanderia.

**Ripostiglio/lavanderia (foto 79):** piccolo vano di circa 1,5 mq. privo di aero-illuminazione naturale con accesso diretto dal soggiorno tramite porta in legno tipo noce scorrevole a scomparsa; presenta pavimento di piastrelle ceramiche (40x40) in continuità con il soggiorno e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica smaltata "simil marmo" (cm. 25x30).

**Disimpegno zona notte (foto 81):** di dimensioni contenute (circa 1,50 mq. utili) da il solo passaggio, tramite porta in legno scorrevole a scomparsa (tipo noce con riquadro vetrato "decorato a piombo"), al bagno, alla camera da letto e ad un piccolo ripostiglio. Ha pavimento di piastrelle ceramiche (40x40) in continuità con il soggiorno, plafone (ribassato ad h. mt. 2,30 circa) e pareti tinteggiate.

**Bagno (foto 82-83):** locale ampio di oltre 8 mq. utili che usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra a due ante; ha accesso tramite porta in legno tipo noce scorrevole a scomparsa; presenta pavimento e rivestimento (impresiosito con listello di decoro) a contrasto cromatico in piastrelle di ceramica smaltata "simil marmo" (cm. 25x30).



Dotazione di sanitari: lavabo arredo con piano in marmo, w.c., bidet, vasca idromassaggio in materiale acrilico, oltre box doccia incassato in nicchia muraria con porta a libro.

**Camera (foto 84):** di circa 16 mq. utili, dotata di ampia finestra a cinque ante; ha accesso tramite porta in legno tipo noce scorrevole a scomparsa, presenta pavimento di piastrelle ceramiche (40x40) in continuità con il disimpegno e soggiorno; pareti e plafone tinteggiati.

**Ripostiglio zona notte (foto 81):** vano di circa 1 mq. privo di aero-illuminazione naturale, con accesso frontale dal disimpegno tramite porta in legno tipo noce con apertura a libro; presenta pavimento di piastrelle ceramiche (40x40) in continuità, pareti e plafone tinteggiati.

#### - Impianti -

L'*impianto elettrico* risulta regolarmente distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia recente, *impianto idrico* distribuito nei locali di riferimento (bagno e cucina) regolarmente incassato nella muratura; *impianto termico* autonomo alimentato da caldaia a gas metano (collocata sul balcone) e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (termosifoni in ghisa).

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'alloggio si presenta nel suo insieme in buono stato manutentivo anche in virtù delle opere di ristrutturazione avvenute in epoca ancora piuttosto recente.

#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta occupata dall'usufruttuaria (Sig.ra Marcarini Luciana). Dalle verifiche eseguite circa dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### 5A.5 NOTE SULLA DIVISIBILITÀ

L'appartamento dotato di media superficie ha un unico ingresso ed in considerazione delle caratteristiche distributive, ubicazionali (accesso da unica scala al primo piano) ed impiantistiche di tipo unitario, non consente una divisione.

#### ● C4) APPARTAMENTO SUB. 4 - piano Primo (catastalmente piano 1°) ●

Il bene risulta ubicato al piano primo ed ha accesso autonomo in via più diretta con ingresso pedonale e carraio dalla via Carlo Porta, tramite cancello in ferro che indirizza alla porzione cortilizia centrale del piccolo complesso, previo superamento di 3 gradini esterni e portoncino in ferro vetrato, di accesso al vano scala interno costituito da unica rampa con gradini rivestiti in gomma a bolli) per ingresso al pianerottolo del primo piano che convoglia attraverso porta blindata (con pannellature in legno tipo mogano) nell'ingresso/disimpegno dell'alloggio (foto 22-24-77-78-85).

L'unità pignorata, risulta con due fronti in affaccio sulle aree cortilizie interne ed uno sulla via Carlo Porta, ha orientamento nord-est-ovest ed è composta da: **ingresso/corridoio, bagno camera, soggiorno, cucina, e due balconi**, per complessivi commerciali mq. 57 circa (muri



interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così di seguito conteggiati:

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superf. commerciale</i>
Appartamento	mq. 56,00	1	mq. 55,50
balconi	mq. 6,00	0,25	mq. 1,50

Il bene, di h. interna di circa mt. 2,98, si configura come alloggio residenziale di dimensioni medio/piccole, rifinito con materiali di tipo civile risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione; ha distribuzione razionale e finiture secondo la descrizione che segue (vedi anche planimetria *allegato C4*).

**Ingresso/corridoio (foto 86-87):** vano lineare di circa 11 mq. con pavimento in piastrelle di ceramica smaltata tipo "simil marmo" (cm. 30x30) e battiscopa in legno, pareti tinteggiate; distribuisce al bagno, camera e soggiorno.

**Bagno (foto 88):** di scarsi 4 mq. utili, ha accesso tramite porta in legno verniciato con riquadro vetrato; presenta pavimento in piastrelle di ceramica smaltata tipo "simil marmo" (cm. 30x30) in continuità con il corridoio e rivestimento pareti (circa h. mt. 2,20) in piastrelle ceramiche smaltate "simil marmo" (cm. 20x30) impreziosite con due fasce a decoro. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da finestra ad unica anta. Dotazione di sanitari in ceramica: lavabo a colonna, w.c., bidet, e box doccia in materiale acrilico.

**Camera (foto 89):** di scarsi 13 mq. utili dotata di finestra a due ante, ha accesso tramite porta a soffietto in legno tipo noce (su telaio preesistente verniciato), pavimento in piastrelle "marmette" cm 30x30 (ricomposto di cemento e grani di marmo) con battiscopa in legno; pareti e plafone tinteggiati.

**Soggiorno (foto 90-91):** di circa 17 mq. utili, ha accesso tramite porta in legno verniciato con riquadro vetrato; presenta pavimento in piastrelle "marmette" cm 30x30 (ricomposto di cemento e grani di marmo) con battiscopa in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco liscio. Il locale da accesso diretto al cucinotto ed è dotato di una finestra a due ante ed una portafinestra a due ante per accesso al balcone (con pavimentazione in piastrelle ceramiche) in affaccio sulla via C. Porta.

**Cucina (foto 92):** di circa 5 mq. con accesso diretto dal soggiorno tramite varco porta (solo telaio in legno verniciato), presenta pavimento in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 10x20) e rivestimento pareti (h. circa. mt. 1,60) in piastrelle di ceramica smaltata. Il locale usufruisce di aero-illuminazione naturale derivata da portafinestra a due ante per accesso alla balconata (comune con il sub. 3) in affaccio su cortile interno.

#### - Impianti -

L'*impianto elettrico* risulta regolarmente distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia originaria dell'epoca di costruzione, *impianto idrico* distribuito nei locali di riferimento (bagno e cucina) e regolarmente incassato nella muratura; *impianto termico* autonomo alimentato da caldaia a gas metano (collocata nel balcone interno) e distribuito ad



incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (termosifoni in ghisa).

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'alloggio si presenta nel suo insieme in sufficiente stato manutentivo anche in virtù degli interventi di rinnovo (serramenti esterni e bagno) avvenuti in epoca ancora piuttosto recente.

#### STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato comproprietario Sig. [REDACTED]. Dalle verifiche eseguite circa dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione, aventi come oggetto l'unità in esame, si è avuto esito negativo, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

#### 5A.5 NOTE SULLA DIVISIBILITÀ

L'appartamento dotato di superficie medio/piccola ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche, distributive e di accessibilità, non consente una divisione.

### 6. REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

#### **• A • LABORATORIO - in Corsico - via Filippo Turati, n. 10 •**

**6.A.1** Il fabbricato ricade in zona urbanistica, classificata nel P.G.T., in "Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità", nella quale non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto e sulle cui prescrizioni specifiche si rimanda all'art. 17 delle attuali N.T.A (all. D1).

**6.A.2.** Il bene pignorato è una unità immobiliare che costituisce porzione di un edificio residenziale costruito in forza di Nulla Osta n. 5 del 8/05/1956 - prot. gen. n. 5213 (all. E1). Dagli elaborati di progetto originali si evince che l'attuale distribuzione interna (così come rappresentato dalla scheda catastale del 1976) risulta realizzata in epoca successiva. Da ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risulta depositata una pratica riferibile a tali modifiche pertanto, trattandosi di opere interne senza cambio di destinazione d'uso (il certificato di abitabilità indica già la destinazione a "laboratorio"), sarà necessario regolarizzare l'attuale distribuzione interna presentando una Pratica Edilizia a Sanatoria (con tipologia da definire presso il settore Edilizia Privata) di cui si contabilizzano orientativamente gli oneri economici consistenti in: €. 2.000,00 oltre accessori di legge (per costi professionali) e €. 258,00 (per sanzione amministrativa).

N.B.- Tali oneri vengono detratti dal valore di stima

Il certificato di abitabilità, risulta emesso, con pratica n. 1659 del 14/02/1957 (all. E2).

**6.A.3.** Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale, denunciata al NCEU con scheda prot. n. 43807 del 25/09/1976 (all. C1).

#### **• B / C • APP. / MAGAZZ. / NEGOZIO in Buccinasco, v. Bramante 2 e C. Porta 4**

**6.B/C.1.** Il complesso ricade in zona urbanistica, classificata nel P.G.T., in "Ambito



residenziale consolidato (Bc)" sulle cui prescrizioni specifiche, circa eventuali futuri interventi, si rimanda all'art. 27 delle attuali N.T.A (all. D2).

**6.B/C.2.** Gli edifici risultano costruiti in forza di Pratica Edilizia originaria n. 23 del 1953, a cui hanno fatto seguito le attuali variazioni e modifiche interne ed esterne che sono state eseguite in forza delle D.I.A. presentate in data 27.06.2001 prot. 11729 (all. E3) e 19.09.2001 prot. 16449 (all. E4).

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano conformi ai tipi di progetto ed alle schede planimetriche catastali, (all.ti B1/B2/B3/B4/C1/C2/C3/C4) ad eccezione del negozio (all. C1) di cui risultano lievi modifiche interne (corridoio laterale con accesso al servizio igienico).

Tale variazione dovrà essere regolarizzata con Pratica Edilizia a Sanatoria e aggiornamento scheda catastale con un costo per sanzione amministrativa di circa €. 250,00 ed oneri professionali di circa €. 2.250. Tali oneri vengono detratti dal valore di stima

## **7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e DOC.NE ISTALLAZIONE IMPIANTI**

**7.A.** Il bene di cui alla lettera **A** (laboratorio in Corsico) E' DOTATO di A.C.E. (all. F1).

**7.B.1.** Il bene di cui alla lettera **B1** (Appartamento in Buccinasco) E' STATO DOTATO di A.P.E. predisposta dal sottoscritto tramite ausiliario incaricato (all. F2).

**7.B.2.** Il bene di cui alla lettera **B2** (Appartamento in Buccinasco) E' STATO DOTATO di A.P.E. predisposta dal sottoscritto tramite ausiliario incaricato (all. F3).

**7.B.3.** Il bene di cui alla lettera **B3** (Magazzino in Buccinasco) E' STATO DOTATO di dichiar. sostitutiva A.P.E. predisposta dal sottoscritto tramite ausiliario incaricato (all. F4).

**7.B.4.** Il bene di cui alla lettera **B4** (Magazzino in Buccinasco) E' STATO DOTATO di dichiar. sostitutiva A.P.E. predisposta dal sottoscritto tramite ausiliario incaricato (all. F5).

**7.C.1.** Il bene di cui alla lettera **C1** (Negozio in Buccinasco) E' DOTATO di A.C.E. (all. F6).

**7.C.2.** Il bene di cui alla lettera **C2** (Magazzino in Buccinasco) E' STATO DOTATO di dichiar. sostitutiva A.P.E. predisposta dal sottoscritto tramite ausiliario incaricato (all. F7).

**7.C.3.** Il bene di cui alla lettera **C3** (Appartamento in Buccinasco) E' STATO DOTATO di A.P.E. predisposta dal sottoscritto tramite ausiliario incaricato (all. F8).

**7.C.4.** Il bene di cui alla lettera **C4** (Appartamento in Buccinasco) E' STATO DOTATO di A.P.E. predisposta dal sottoscritto tramite ausiliario incaricato (all. F9).

**7.D.** Per i beni di cui all'elenco che precede, a fronte di formale richiesta circa la dotazione della documentazione amministrativa e tecnica in materia installazione impianti di cui al D.M. 22/1/2008 n. 37, anche a seguito di reiterata richiesta e ricerche correlate non è stata esibita e/o reperita alcuna certificazione, fatte salve le verifiche periodiche agli impianti delle caldaie per il riscaldamento autonomo, così come da documentazione rilevata fotograficamente (allegato G).



## **8. ONERI CONDOMINIALI**

Per il bene di cui alla lettera **A (laboratorio in Corsico)**, l'Amministrazione condominiale ha rilasciato il prospetto (all. H) dal quale risulta un debito, accumulato alla data odierna a carico dell'unità immobiliare in esame e nei confronti del Condominio Turati 10 / Artigiani 50 - Corsico, per un totale €. 10.792.646,42.

## **9. ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA**

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, premesso che:

- la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione;
- lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, anche in considerazione delle molteplici Leggi che disciplinano la materia e che non sono di competenza dell'esperto;
- **orientativamente** (da quanto si è potuto solo apprendere dalla Conservatoria dei RR.II.),
  - la cancellazione di ogni singolo pignoramento implicherebbe un costo pari a €. 262,00;
  - per tasse, ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo e che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, subirebbe un costo pari a €. 35,00 per tasse ipotecarie;
  - che la cancellazione / restrizione dei beni e di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari €. 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale (o frazionato in quota) iscritto con un minimo fisso;
  - che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi e determinare quindi le conseguenti difficoltà a poterli preventivamente stabilire.
- Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.

## **10. VALORI DI STIMA ASSEGNATI e IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilievi di riscontro, svolto le più opportune indagini di mercato tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;



- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici e gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- la posizione debitoria nei confronti del condominio;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili ai beni descritti, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti: "Quotazioni mercato immobiliare autunno 2014 da Consulente Immobiliare"; "Osservatorio dei Valori Immobiliari della Agenzia del territorio"; "Listino dei Prezzi degli Immobili, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano" riferito al primo semestre 2014 e da "Osservatorio Immobiliare 2014 - Gruppo Tecnocasa"; oltre annunci reperiti su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale degli immobili con il metodo parametrico che, secondo una media sintetico-comparativa, a cui mediamente viene assegnata una riduzione del valore pari al 10%, per oneri e spese di asta.

I beni vengono stimati partendo dal valore della piena proprietà per poi essere necessariamente parametrati e proporzionati in base alle effettive proporzioni delle quote pignorate, tenendo conto delle difficoltà di vendita e della loro conseguente svalutazione.

• **A • LABORATORIO in Corsico - via Filippo Turati, n. 10 •**

- **Valore intero libero a corpo** €. 72.000,00 (settantaduemila/00)  
valore intero occupato a corpo €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nell'edificio condominiale sito in Corsico, via Turati, n° 10, piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare urbana costituita da LABORATORIO posto al piano seminterrato a cui si **accede tramite rampa carrabile** composto da *corridoio d'ingresso, un locale tramezzato, open space, piccolo ripostiglio e servizio igienico a quota rialzata*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 18 - part. 164 - sub. 35 - piano S1 - cat. C/3 - Cl. 3 - mq. 141 - R.C. € 313,13;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 43807 del 25/09/1976 - all. A).

Coerenze:

*a nord locale caldaia; a est via Turati; a sud mappale 170; ad ovest cortile comune condominiale.*



**● B1● APPARTAMENTO - sub 701- Buccinasco, via Bramante, 2 - p. rialzato ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 210.000,00 (duecentodiecimila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45)*
- valore usufrutto €. 168.000,00 (centosessantottomila/00)
  - valore nuda proprietà €. 42.000,00 (quarantaduemila/00)
  - Valore quota 2/6 usufrutto €. 56.000,00 (cinquantaseimila/00)
  - Valore quota 2/3 nuda proprietà €. 28.000,00 (ventottomila/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 84.000,00 (ottantaquattromila/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Bramante n. 2, quota di 2/6 usufrutto e 2/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano rialzato (1° catastale) composto da *soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, lavanderia disimpegni e ripostiglio, oltre quota proporzionale di parti comuni*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 2 - sub. 701 - piano 1 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 7,5 - r.c. €. 987,72;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 549073 del 30/06/2009 - all. B1).

Coerenze in senso orario:

*a nord via C. Porta, ad est cortile comune su via Bramante, a sud e ovest cortile comune.*

**● B2● APPARTAMENTO - Sub. 702 - Buccinasco, via Bramante, 2 - p. 1°/R/S1 ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
- valore usufrutto €. 196.000,00 (centonovantaseimila/00)
  - valore nuda proprietà €. 49.000,00 (quarantanovemila/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto €. 32.000,00 (trentaduemila/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà €. 17.000,00 (diciassettemila/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 49.000,00 (quarantanovemila/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Bramante n. 2, quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano S1/R/1° (T/1°/2°catastale) composto da *ingresso con scala interna, soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, disimpegni, due balconi e locale di deposito al piano seminterrato* (catastalmente p. terra), *oltre quota proporzionale di parti comuni*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 2 - sub. 702 - piano T/1/2 - cat. A/2 - cl. 3 - vani 8,5 - r.c. €. 1.119,42;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1224468 del 17/12/2001 - all. B2).

Coerenze in senso orario:

*a nord via C. Porta, ad est cortile comune su via Bramante, a sud e ovest cortile comune.*



**● B3 ● MAGAZZINO - Sub. 703 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1 ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. **42.000,00** (quarantaduemila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
- valore usufrutto €. 33.600,00 (trentatremilaseicento/00)
  - valore nuda proprietà €. 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto €. 5.600,00 (cinquemilaseicento/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà €. 2.800,00 (duemilaottocento/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. **8.400,00** (ottomilaquattrocento/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Bramante n. 2, quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà del MAGAZZINO posto al piano seminterrato (p. Terra catastale) composto da **unico locale**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **fg. 2 - part. 2 - sub. 703** - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 72 - r.c. €. 167,33;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1224468 del 17/12/2001 - **all. B3**).

Coerenze in senso orario: a nord via C. Porta, ad est cortile comune su via Bramante, a sud sub. 704, a ovest cortile comune interno.

**● B4 ● MAGAZZINO - Sub. 704 - Buccinasco, via Bramante, 2 - piano S1 ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. **18.000,00** (diciottomila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
- valore usufrutto €. 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00)
  - valore nuda proprietà €. 3.600,00 (tremilaseicento/00)
  - Valore quota 2/6 usufrutto €. 4.800,00 (quattromilaottocento/00)
  - Valore quota 2/3 nuda proprietà €. 2.400,00 (duemilaquattrocento/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. **7.200,00** (settemiladuecento/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Bramante n. 2, quota di 2/6 usufrutto e 2/3 nuda proprietà del MAGAZZINO posto al piano seminterrato (p. Terra catastale) composto da **unico locale**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **fg. 2 - part. 2 - sub. 704** - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 31 - r.c. €. 72,05;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1224530 del 17/12/2001 - **all. B4**).

Coerenze in senso orario:

a nord magazzino di cui al sub. 703, ad est cortile comune su via Bramante, a sud cortile comune, a ovest cortile comune interno.



**● C1 ● NEGOZIO - Sub. 701 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 124.000,00 (centoventiquattromila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
- valore usufrutto €. 99.400,00 (novantanovemilaquattrocento/00)
  - valore nuda proprietà €. 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto €. 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà €. 8.300,00 (ottomilatrecento/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Carlo Porta n. 4, quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà del NEGOZIO posto al piano Terra, composto da una locale di vendita, servizio igienico, oltre ripostigli e magazzino (retro negozio), il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 1 - sub. 701 - piano T - cat. C/1 - cl. 8 - mq. 57 - r.c. €. 1.766,28;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1182863 del 10/12/2001 - all. C1).

Coerenze in senso orario: a nord via Carlo Porta, ad est cortile comune interno, a sud magazzino di cui al sub. 702, ad ovest altra proprietà in comune di Corsico.

**● C2 ● MAGAZZINO - Sub. 702 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano Terra ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 32.000,00 (trentaduemila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
- valore usufrutto €. 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00)
  - valore nuda proprietà €. 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)
  - Valore quota 1/6 usufrutto €. 4.200,00 (quattromiladuecento/00)
  - Valore quota 1/3 nuda proprietà €. 2.200,00 (duemiladuecento/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Carlo Porta n. 4, quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà del MAGAZZINO posto al piano Terra composto da *unico locale*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 2 - part. 1 - sub. 702 - piano T - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 53 - r.c. €. 123,18;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1182863 del 10/12/2001 - all. C2).

Coerenze in senso orario:

a nord negozio di cui al sub. 701, ad est cortile comune, a sud altra proprietà, ad ovest altra proprietà in comune di Corsico.



**● C3 ● APPARTAMENTO - sub 3 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano 1° ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 114.000,00 (centoquattordicimila/00)  
*in base al parametro di minore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 45):*
- valore usufrutto €. 91.200,00 (novantunomiladuecento/00)
  - valore nuda proprietà €. 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00)
  - **Valore quota 1/6 usufrutto** €. 15.200,00 (quindicimiladuecento/00)
  - **Valore quota 1/3 nuda proprietà** €. 7.600,00 (settemilaseicento/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Carlo Porta n. 4, quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano 1° composto da *soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostigli, e balcone, oltre quota proporzionale di parti comuni*, il tutto censito al NCEU, come segue

- **fig. 2 - part. 1 - sub. 3** - piano 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 5 - r.c. €. 374,43;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 1182758 del 10/12/2001 - **all. C3**).

Coerenze in senso orario: a nord appartamento di cui al sub. 4, ad est cortile interno comune, a sud altra proprietà, ad ovest altra proprietà in comune di Corsico.

**● C4 ● APPARTAMENTO - sub 4 - Buccinasco, via Carlo Porta, 4 - piano 1° ●**

- **Valore piena proprietà a corpo** €. 90.000,00 (novantamila/00)  
*in base al parametro di maggiore età dell'usufruttuaria non pignorata (anni 74):*
- valore usufrutto €. 72.000,00 (settantaduemila/00)
  - valore nuda proprietà €. 18.000,00 (diciottomila/00)
  - **Valore quota 1/6 usufrutto** €. 12.000,00 (dodicimila/00)
  - **Valore quota 1/3 nuda proprietà** €. 6.000,00 (seimila/00)
- **Valore totale quota pignorata** €. 18.000,00 (diciottomila/00)

**IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

Nel comune di Buccinasco, via Carlo Porta n. 4, quota di 1/6 usufrutto e 1/3 nuda proprietà dell'APPARTAMENTO posto al piano 1° composto da *ingresso/corridoio, bagno, camera, bagno, soggiorno, cucina e due balconi, oltre quota proporzionale di parti comuni*, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **fig. 2 - part. 1 - sub. 4** - piano 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 3,5 - r.c. €. 262,10;  
(meglio identificata con scheda planimetrica prot. n. 11822685 del 10/12/2001 - **all. C4**).

Coerenze in senso orario: a nord via Carlo Porta, ad est cortile comune interno, a sud appartamento di cui al sub. 3, ad ovest altra proprietà in comune di Corsico.



\*\*\*\*\*

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione si compone di n. 39 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie, di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente al Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Milano 8 gennaio 2015

In fede

Arch. Luigi Ambrosino

**ALLEGATI:**

- 1 - localizzazioni provinciali;
- 2/3 - foto satellitari;
- A - scheda planimetrica catastale con visura;
- B1/B2/B3/B4 - schede planimetriche catastali con visura;
- C1/C2/C3/C4 - schede planimetriche catastali con visura;
- D1/D2 - estratti N.T.A dei PGT;
- E1/E2/E3/E4 - pratiche edilizie, atti di fabbrica e abitabilità;
- da F1 a F9 - attestazioni prestazioni energetiche (A.P.E.);
- G - verifiche periodiche caldaie;
- H - prospetto credito condominiale (unità A)
- L1 - contratto di locazione (unità C1)
- N1-N2-N3-N4 - avvisi, comunicazioni e invii;
- R1-R2 - titoli di provenienza;
- n° 92 stampe di pose fotografiche dei luoghi.

