

Esecuzione Forzata N. 2647/2015  
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A. procuratrice di UBI FINANCE S.R.L.  
BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. (Intervenuto)  
contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO**

**Esecuzione Forzata**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A.**  
**procuratrice di UBI FINANCE S.R.L.**  
e  
**BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.**  
**(Intervenuto)**

**contro**

**sig.**

N. Gen. Rep. **2647/2015**

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

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena**

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

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523*

*C.F. SRNMNG66S51F205S - P.IVA 12054360156*

*con studio in Milano - Via Arzaga n. 15*  
*Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041 - Cellulare +39*  
*e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it*

---

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

1



**Beni immobili siti in Peschiera Borromeo (Mi)  
Via Caduti di Nassiriya n. 8/C  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di **appartamento** posto al piano terra, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, servizi (disimpegno e bagno) e portico esterno, con annessi **giardino di proprietà** e **vano di cantina** al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Residenza Quadrifoglio 4 - Comparto 5"; sono attribuiti i diritti di comunione e condominio spettanti in proporzione, in conformità, in ogni caso, al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **229,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

il quale all'anagrafe risulta coniugato a \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ) in data \_\_\_\_\_ con la sig.ra \_\_\_\_\_ ) in regime di comunione dei beni - **proprietà per 1/1**

**descrizione:**

**Foglio n. 17, Mappale n. 61, Subalterno n. 33;** Piano T-S1 Scala C, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 63 mq. e totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita € 526,79.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 24.05.2005 protocollo n. MI0416222 in atti dal 24.05.2005 (n. 80196.1/2005);
- Variazione toponomastica del 30.06.2004 protocollo n. MI0443734 in atti dal 30.06.2004 (n. 53652.1/2004);
- Costituzione del 24.05.2004 protocollo n. MI0343518 in atti dal 24.05.2004 (n. 3292.1/2004);
- \*\*\*I beni insistono sul terreno al Fg. 17 Mapp. 61 (Ente Urbano) di ha 01 06 53 (ex. Fg. 17 Mapp. 8 di ha 01 79 70)\*\*\*
- Tipo mappale del 31.03.2004 n.137528.1/2004 in atti dal 31.03.2004 (protocollo n. MI0137528);
- Frazionamento del 22.05.2001 n. 490646.1/2001 in atti dal 22.05.2001 (protocollo n. 490646);
- Impianto meccanografico del 01.04.1963.

**coerenze** (da nord ed in senso orario):

- dell'appartamento con giardino: mapp. 62, sub. 34, vano scale comune (sub. 4), sub. 36, sub. 23;
- della cantina: box sub. 128, box sub. 129, cantina sub. 34, corridoio comune, locali sub. 3.

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



**B.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di box ad uso autorimessa** posto al piano interrato, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residenza Quadrifoglio 4 – Comparto 5"; sono attribuiti i diritti di comunione e condominio spettanti in proporzione, in conformità, in ogni caso, al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **20,00** circa.

**Identificato in Catasto come segue:**

**Intestazione:**

), Codice Fiscale , nato a  
il quale all'anagrafe risulta coniugato a ) in data con la sig.ra  
in regime di comunione dei beni – **proprietà per 1/1**

**descrizione:**

**Foglio n. 17, Mappale n. 61, Subalterno n. 136;** Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq., Superficie Catastale totale 20 mq., rendita € 61,97.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
  - Variazione nel classamento del 24.05.2005 protocollo n. MI0416223 in atti dal 24.05.2005 (n. 80197.1/2005);
  - Variazione toponomastica del 30.06.2004 protocollo n. MI0443734 in atti dal 30.06.2004 (n. 53652.1/2004);
  - Costituzione del 24.05.2004 protocollo n. MI0343518 in atti dal 24.05.2004 (n. 3292.1/2004).
- \*\*\*I beni insistono sul terreno al Fg. 17 Mapp. 61 (Ente Urbano) di ha 01 06 53 (ex. Fg. 17 Mapp. 8 di ha 01 79 70)\*\*\**
- Tipo mappale del 31.03.2004 n.137528.1/2004 in atti dal 31.03.2004 (protocollo n. MI0137528);
  - Frazionamento del 22.05.2001 n. 490646.1/2001 in atti dal 22.05.2001 (protocollo n. 490646);
  - Impianto meccanografico del 01.04.1963.

**coerenze (da nord ed in senso orario):**

- del box: terrapieno, box sub. 137, corsello di manovra (sub. 1), terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Peschiera Borromeo è un Comune della Città Metropolitana di Milano in Lombardia, la cui sede comunale si trova nella frazione di Bettola, situato a circa 15 km ad est del capoluogo lombardo, con una superficie di circa 23,50 kmq., distribuiti su un suolo che ha un'altitudine di circa 100 m. sul livello del mare, per una popolazione di circa 23.500 abitanti; confina a nord con il comune di Segrate e Pioltello, a nord - est con il comune di Rodano, ad est con il comune di Pantigliate, a sud e sud - est con il comune di Mediglia, a sud e sud - ovest con il comune di S. Donato Milanese, ad ovest con il comune di Milano. Il territorio comunale, pur rientrando in larga parte all'interno del parco agricolo sud Milano, da qualche decennio, pur preservando vaste aree verdi all'interno del territorio comunale, non ha più una vocazione agricola, in quanto si è sviluppato un importante centro residenziale con una forte connotazione produttiva, tra cui di particolare importanza la centrale del latte, la produzione di pasta fresca, l'informatica e la chimica, oltre ad un fiorente tessuto

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



formato da piccole e medie industrie; comprende le frazioni di Bellaria, Bellingerà, Bettola, Canzo, Foramagno, Linate, Mezzate, Mirazzano, San Bovio (dove si trova l'immobile oggetto della procedura), San Felice e Zelofoamagno.

**Caratteristiche della zona:** periferica a traffico mediamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricolo

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nel Comune sono presenti: diversi istituti scolastici sia statali sia privati/paritari, ossia le scuole materne (dell'infanzia) Antichi Fontanili, C. Collodi, di Mezzate, di Via Gramsci, Fond. Avv. G. Buzzoni, Giovanni XXIII e Sant'Ambrogio, le scuole elementari (primaria) Antichi Fontanili, Carducci, Edmondo de Amicis e di Mezzate, le scuole medie (secondaria di I grado) Virgilio e Zelofoamagno e gli istituti comprensivi (materna, elementare e medie) I.C. Fabrizio De Andre' e I.C. R.L. Montalcini; sei farmacie e due parafarmacie; dal punto di vista ambientale, il parco naturale del Carengione, in origine riserva di caccia dei conti Borromeo e ora area protetta parte del Parco Agricolo Sud Milano, il Giardino Botanico, i mulini, i Fontanili e le ancora molte risorgive presenti nella campagna circostante l'abitato; dal punto di vista socio-culturale, oltre a diverse associazioni di volontariato, culturali e sportive, la Scuola civica di musica "G. Prina", il Cinema Teatro "De Sica", la Biblioteca Comunale "G. Gerosa Bricchetto" e la Ludoteca; diversi impianti sportivi, tra cui il bocciodromo, alcuni centri sportivi, il campo di tiro con l'arco, campi da tennis, palestre, campi da basket, da pallavolo e piscine, oltre all'Europark Milano Idroscalo adiacente al Comune; dal punto di vista commerciale diverse attività quali negozi, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre a diversi centri commerciali sulle strade provinciali/statali limitrofe.

**Collegamenti pubblici:** il Comune è raggiungibile in auto, tramite la A51 Tangenziale Est di Milano, a circa 2/3 Km dall'uscita allo svincolo per Paullo ed è attraversato a sud dalla SP415; la frazione di Linate dà il nome all'aeroporto di Milano - Linate, il cui sedime ricade nei comuni di Peschiera Borromeo, di Segrate e di Milano; non è servito da linee ferroviarie ed è pertanto necessario raggiungere la stazione di Segrate, posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia,



servita dai treni della linea S5 (Varese-Milano-Treviglio) e linea S6 (Novara-Milano-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano, che incrociano la Metropolitana Milanese nelle stazioni di Rho Fiera, e Porta Venezia (M1), Porta Garibaldi (M2 e M5), Repubblica (M3); per quanto concerne i trasporti pubblici, il Comune ha diversi mezzi gestiti dall'ATM, quali la Linea 66 Peschiera Borromeo - Linate - Milano via Cadore, la Linea 73 S. Felicino - Aeroporto Linate - Milano San Babila, le Linee 901 e 902 S. Donato M3 - Peschiera Borromeo e la Linea 926 San Bovio - Segrate FS, altri gestiti dalla Autoguidovie, quali le Linee extra-urbane Z410 Pantigliate - Peschiera Borromeo - Milano, Z411 Settala - Pantigliate - Milano (S. Donato M3), Z412 Zelo Buon Persico - Paullo - Milano (S. Donato M3) - Milano, Z413 Paullo - Tribiano - Mediglia - Pantigliate - Milano (S. Donato M3) e Z415 Milano (S. Donato M3) - Mediglia - Melegnano, oltre alle Linee extra-urbane gestite dalla Adda Trasporti K523 Crema - Pandino - Milano e K525 Crema - Monte Cr. - Milano.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 03.06.2019, alla presenza del custode giudiziario nominato, il sig. A. Nogara della SIVAG S.P.A., e del debitore, sig.

quest'ultimo dichiarava che le unità immobiliari risultano occupate da lui stesso e dalla moglie, sig.ra \_\_\_\_\_, per un totale di n. 2 occupanti, mentre, dalla documentazione anagrafica, l'esperto verificava che risulta un totale di quattro familiari occupanti le unità immobiliari; l'esperto, dunque, fa presente che le unità immobiliari risultano "occupate dal debitore e suoi familiari" e, di regola, saranno perciò considerate "libere al decreto di trasferimento".

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione, relativi alle unità immobiliari oggetto della procedura, a nome dell'esecutato sig.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

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

nessuna

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:

Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Peschiera Borromeo il 28.05.2001, con atto ricevuto dal Notaio Ferruccio Brambilla di Milano Rep. n. 161461/16111, registrato a Milano il 15.06.2001 al n. 24273 Serie 1A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 13.06.2001 al Reg. Gen. n. 61862 e Reg. Part. n. 40182.

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



4.1.4. **Diritti di prelazione:**

nessuno

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

nessuna

4.1.6. **Altri vincoli:**

- Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali;
- quanto specificato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Valerio Tacchini Rep. n. 91543/11149 del 13.02.2009 ed in particolare che quanto alienato si trasferisce negli attuali stato e consistenza, noti alla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, uso, diritto, ragione ed azione, eventuali servitù attive e passive e quant'altro ne possa limitare od ampliare il godimento e, in particolare, insieme con la servitù a favore del complesso di cui gli immobili in oggetto sono parte e a carico della cabina ENEL, di proprietà della società " " o aventi causa, servitù costituita con l'atto Notaio Ferruccio Brambilla di Milano il 05.04.2005 Rep. n. 169591/18635;
- tutto quanto contenuto e richiamato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Valerio Tacchini Rep. n. 69839/7174 del 25.09.2006.

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro (o ) Codice Fiscale nato a a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA Società per Azioni, Codice Fiscale e Partita Iva 01127760047, con sede legale in Cuneo - Via Roma n. 13 e direzione generale in Milano - Via Monte di Pietà n. 7, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18.02.2009 al Reg. Gen. n. 15974 e Reg. Part. n. 3136; Atto Repertorio n. 91544 Raccolta n. 11150 del 13.02.2009 a firma del Dott. Valerio Tacchini, Notaio in Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1 il 17.02.2009 al n. 3025 Serie 1T.  
Importo capitale: € 200.000,00  
Importo ipoteca: € 400.000,00  
Costo di cancellazione: € 340,86

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro (o ) Codice Fiscale nato a il a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA Società per Azioni, Codice Fiscale e Partita Iva 03910420961, con sede legale e direzione generale in Milano - Via della Moscova n. 33, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 02.08.2012 al Reg. Gen. n. 81582 e Reg. Part. n. 14435; Atto Repertorio n. 117300 Raccolta n. 15666 del 01.08.2012 a firma del Dott. Valerio Tacchini, Notaio in Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1 il 01.08.2012 al n. 29630 Serie 1T.  
Importo capitale: € 75.000,00  
Importo ipoteca: € 150.000,00  
Costo di cancellazione: € 227,24



4.2.2. **Pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Atto di  
pignoramento immobiliare promosso da UNIONE DI BANCHE ITALIANE  
S.C.P.A., Codice Fiscale 03053920165, con sede in Bergamo – Piazza Vittorio  
Veneto n. 8 procuratrice di UBI FINANCE S.R.L., Codice Fiscale 06132280964,  
con sede in Milano – Foro Buonaparte n. 70, rappresentata e difesa  
dall'Avv. Marco Pesenti, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Repertorio  
n. 44244 del 21.10.2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio  
Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano  
2 il 25.11.2015 al Reg. Gen. n. 117423 e Reg. Part. n. 76251, **inerente alla  
quota di 1/1 delle unità immobiliari.**

Importo: € 185.522,09

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

**Rif. Iscrizione n. 14183 del 2002:**

- Annotazione per restrizione di beni del 25.05.2006 Reg. gen. n. 80217 e  
Reg. Part. n. 20277; Atto Rep. n. 168748/18301 del 12.11.2004 a firma del  
Dott. Ferruccio Brambilla, Notaio in Milano.

- Annotazione per frazionamento in quota del 25.05.2006 Reg. gen. n. 80218  
e Reg. Part. n. 20278; Atto Rep. n. 168748/18301 del 12.11.2004 a firma del  
Dott. Ferruccio Brambilla, Notaio in Milano.

- Annotazione per restrizione di beni del 09.01.2007 Reg. gen. n. 3583 e Reg.  
Part. n. 493; Atto Rep. n. 20718 del 30.11.2006 a firma del  
Dott. Cortucci Dario.

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

nessuna

4.2.5. **Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):**

**Intervento:** derivante da mutuo ipotecario Rep. n. 117300 Raccolta n. 15666  
del 01.08.2012, contro  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ 2 promosso da BANCA  
POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, Codice Fiscale 03910420961, con  
sede in Milano - Via Monte di Pietà n. 7, rappresentata e difesa  
dall'Avv. Marco Pesenti, Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
Importo: € 75.612,47

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia**

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare - appartamento non è conforme  
con l'ultima planimetria depositata presso il Comune di Peschiera  
Borromeo e reperita dall'esperto, relativa alla P.E. n. 275/2001 del  
26.06.2001 ed alla Denuncia di Inizio Attività del 10.11.2004, in quanto non  
risultano indicate le seguenti modifiche realizzate nel tempo:

- presenza nel soggiorno/pranzo di un camino in cartongesso;
- il muro della porta di ingresso del bagno è stato spostato di cm. 10 c.ca,  
così che il locale bagno risulta avere dimensioni maggiori ed il disimpegno  
dimensioni inferiori.

L'esperto fa presente che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati e  
che l'unità immobiliare è conforme al Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune  
di Peschiera Borromeo.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare - box è conforme con l'ultima  
planimetria, di cui sopra.

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



#### 4.3.2. Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare - appartamento non è conforme con la planimetria catastale del 30.06.2004 per le motivazioni già indicate al punto 4.3.1., oltre che per la presenza di un errore di destinazione e di grafica, in quanto viene indicato balcone anziché portico, aperto sul giardino.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare - box è conforme con la planimetria catastale del 30.06.2004.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

GBR MULTISERVICE SRL – Arch. Franco Mancini  
Via Vincenzo Monti n. 8 Peschiera Borromeo (Mi)  
Tel. 02 55301988 - Fax 02 51650503  
e-mail: contabilita@casaintasca.it

Millesimi di proprietà appartamento con cantina e box: 8,61/1000

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile:

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017/2018:

€ 1.034,20

- Appartamento e cantina

(Tot. € 1.070,72 di cui € 36,52 addebiti personali)

€ 273,69

- Box auto

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2018/2019:

€ 1.014,94

- Appartamento e cantina

€ 291,79

- Box auto

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

nessuna

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:

€ 1.109,25

Spese straordinarie manutenzione tetto:

nessuna

Cause in corso: causa contro sig.ri

Atti ablativi:

nessuno

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuali proprietari:

il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Tacchini, Notaio in Milano, del 13.02.2009 Repertorio n. 91543 Raccolta n. 11149, registrato a Milano 1 il 17.02.2009 al n. 3024 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18.02.2009 al Reg. Gen. n. 15973 e al Reg. Part. n. 9045.

\*\*\*L'esperto evidenzia che le superfici catastali indicate nell'atto di provenienza sono diverse rispetto a quelle indicate nella visura storica per immobile.\*\*\*

#### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Tacchini, Notaio in Milano, del 25.09.2006 Repertorio n. 69839 Raccolta n. 7174, registrato a Milano 1 il 27.09.2006 al n. 14835 serie \_\_\_\_\_

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





IT e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28.09.2006 al Reg. Gen. n. 146773 e al Reg. Part. n. 77112.

6.2.2. , Codice Fiscale , con sede in Milano, per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Ferruccio Brambilla, Notaio in Milano, del 05.04.2005 Repertorio n. 169591 Raccolta n. 18635, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21.04.2005 al Reg. Gen. n. 57824 e al Reg. Part. n. 29702.

6.2.3. , validamente identificata in L. od in , Codice Fiscale , con sede in per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Ferruccio Brambilla, Notaio in Milano, del 30.12.2002 Repertorio n. 165077 Raccolta n. 17041, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23.01.2003 al Reg. Gen. n. 11241 e al Reg. Part. n. 7639 e successive rettifiche a firma del Notaio Dott. Ninci del 23.04.2013 Repertorio n. 14688 Raccolta n. 4699, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10.05.2013 al Reg. Gen. n. 43477 e al Reg. Part. n. 29912 e a firma del Notaio Dott. Renata Mariella del 02.10.2014 Repertorio n. 35393 Raccolta n. 10976, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14.10.2014 al Reg. Gen. n. 90737 e al Reg. Part. n. 62184.

6.2.4. , Codice Fiscale , con sede in - per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile nella sua originaria consistenza, in virtù di conferimento societario a firma del notaio Dott. Michele Zanuso del 19.06.1987 Repertorio n. 227012 Raccolta n. 23326, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17.07.1987 al Reg. Gen. n. 56651 e al Reg. Part. n. 40954.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita del 13.02.2009 reperito dall'esperto, in merito alla normativa in materia edilizia - Rif. D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e Legge 28.02.1985 n. 47, risulta che:  
- l'edificazione del bene in oggetto è avvenuta in virtù di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Peschiera Borromeo il 24.09.2001 n. 11 - Rif. Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Peschiera Borromeo il 28.05.2001 con atto a firma Notaio Ferruccio Brambilla di Milano, Rep. n. 161461/16111, registrata a Milano il 15.06.2001 al n. 24273 Serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 13.06.2001 al Reg. Gen. n. 61862 e Reg. Part. n. 40182;  
- successivamente e fino ad oggi non sono intervenuti modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso in mancanza dei necessari titoli abilitativi, né risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere, ad eccezione dei lavori interni per i quali è stata presentata al Comune di peschiera Borromeo Denuncia di Inizio Attività in data 29.10.2004.



- 7.2. In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata in data 20.05.2019, tramite posta elettronica certificata, allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Peschiera Borromeo (Mi), l'esperto, in data 13.06.2019 visionava il fascicolo e, in particolare, accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia P.E. n. 275/2001 del 26.06.2001 prot. n. 19348 con relativi c.a. e approvazione progetto da parte dei VV.F. del 23.10.2001 pratica n. 343138;
  - Denuncia di Inizio Attività P.E. 261/2003 del 10.11.2004 prot. 23899, con fine lavori del 05.11.2004 prot. n. 23619 del 08.11.2004 (relativa al Comparto n. 6, ma comprensiva anche dei disegni del Comparto n. 5 – unità immobiliari oggetto di pignoramento) e richiesta del rilascio del certificato di prevenzioni incendi, relativo alla suddetta pratica n. 343138.
- 7.3. Domanda di abitabilità: richiesta per il rilascio del certificato di agibilità del 08.11.2004 e successive integrazioni, con autorizzazione di Agibilità del Comune di Peschiera Borromeo del 08.03.2007.

## Descrizione immobili di cui al punto 1

**A. Appartamento** posto al piano terra, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, servizi (disimpegno e bagno) e portico esterno, con annessi **giardino di proprietà** e **vano di cantina** al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Residenza Quadrifoglio 4 – Comparto 5".

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Codice Fiscale \_\_\_\_\_, nato a ...

**proprietà per 1/1**

**descrizione:**

**Foglio n. 17, Mappale n. 61, Subalterno n. 33;** Piano T-S1 Scala C, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 63 mq. e totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita € 526,79.

\*\*\*I beni insistono sul terreno al Fg. 17 Mapp. 61 (Ente Urbano) di ha 01 06 53 (ex. Fg. 17 Mapp. 8 di ha 01 79 70)\*\*\*

**coerenze** (da nord ed in senso orario):

- dell'appartamento con giardino: mapp. 62, sub. 34, vano scale comune (sub. 4), sub. 36, sub. 23;
- della cantina: box sub. 128, box sub. 129, cantina sub. 34, corridoio comune, locali sub. 3.

L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 c.ca.  
Il vano di cantina ha un'altezza interna di m. 3.20 c.ca.



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	55,82	100%	55,82	Nord e Ovest	buone
Portico	9,60	30%	2,88	Ovest	buone
Giardino di proprietà	159,15	10%	15,92	--	buone
<b>Piano interrato</b>					
Vano di cantina	4,59	30%	1,38	--	buone
<b>Totale</b>	<b>229,16</b>		<b>76,00</b>		
<b>Totale</b>	<b>229,00 Arr.</b>		<b>76,00 Arr.</b>		

**B. Box ad uso autorimessa** posto al piano interrato, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residenza Quadrifoglio 4 - Comparto 5".

identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

, Codice Fiscale , nato a il ;  
 proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio n. 17, Mappale n. 61, Subalterno n. 136;** Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq., Superficie Catastale totale 20 mq., rendita € 61,97.

\*\*\*I beni insistono sul terreno al Fg. 17 Mapp. 61 (Ente Urbano) di ha 01 06 53 (ex. Fg. 17 Mapp. 8 di ha 01 79 70)\*\*\*

**coerenze** (da nord ed in senso orario):

- del box: terrapieno, box sub. 137, corsello di manovra (sub. 1), terrapieno.

Il box ad uso autorimessa ha un'altezza interna di m. 2.40 c.ca.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano interrato</b>					
Box ad uso autorimessa	20,30	100%	20,30	-	buone
<b>Totale</b>	<b>20,30</b>		<b>20,30</b>		
<b>Totale</b>	<b>20,00 Arr.</b>		<b>20,00 Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:

Complesso

immobiliare: dotato di piscina esterna, ma interna al complesso

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: c.a.

Strutture verticali (struttura):

materiale: murature portanti/pilastri in c.a.

Travi (struttura):

materiale: c.a.

Solai (struttura):

tipologia: c.a.

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



**Muratura (struttura):** tipologia: zoccolo in lastre di serizzo e facciate in intonaco civile al quarzo di colore salmone sulle murature e bianco in corrispondenza dei balconi e dei cornicioni  
Condizioni: ottime

**Copertura (struttura e rivestimento):** tipologia: tetto a falde inclinate con rivestimento in coppi di cotto tipo portoghese

**Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante con apertura a battente in legno, finitura noce tanganika  
Condizioni: buone

**Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno "douglas" mordenzato color noce scuro con doppi vetri "Termopan"  
Protezioni esterne: gelosie a ventola in legno "douglas" mordenzato color noce scuro con inferriate di sicurezza di colore grigio verniciato con prodotto ferro micaceo e tenda da sole da esterno (portico) di colore bianco  
Condizioni: buone

**Plafoni (componente edilizia):** APPARTAMENTO: materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco  
CANTINA: solaio predalles - non imbiancato  
BOX: solaio predalles - non imbiancato  
Lo stato dei plafoni è discreto

**Pareti (interne):** APPARTAMENTO: materiale: forati + intonaco e/o cartongesso (camino) + tinteggiatura di colore bordeaux e giallo (soggiorno/pranzo/angolo cottura), bordeaux (disimpegno), blu al di sopra delle piastrelle (bagno), blu (camera).  
CANTINA: blocchetti prefabbricati di colore grigio - non imbiancati  
BOX: blocchetti prefabbricati tinteggiati di colore bianco  
Lo stato delle pareti è discreto

**Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: angolo cottura (solo parete attrezzata), materiale: piastrelle effetto nuvolato di colore grigio posate in senso ortogonale  
bagno, materiale: piastrelle in marmo di carrara di colore grigio posate in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 2.10 c.ca

**Pavimenti (componente edilizia):** ubicazione: soggiorno/pranzo con angolo cottura e disimpegno, materiale: piastrelle effetto nuvolato di colore grigio posate in senso ortogonale  
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in marmo di carrara di colore grigio posate in senso ortogonale  
ubicazione: camera, materiale: parquet posato in senso ortogonale  
ubicazione: portico, materiale: piastrelle in ceramica antigeliva rettangolari di colore mattone posate in senso ortogonale e perimetro in serizzo  
ubicazione: CANTINA, materiale: piastrelle in ceramica di colore ocre posate in senso ortogonale  
ubicazione: BOX, materiale: pavimento in c.a. con spolvero al quarzo



*Portone di ingresso*

*(componente edilizia):* APPARTAMENTO: porta blindata in legno di colore marrone  
CANTINA: porta in lamiera  
BOX: porta basculante in alluminio verniciato di colore marrone (n.37)

*Antenna collettiva*

*(componente edilizia):* tipologia: condominiale  
Condizioni: non funzionante (a detta del proprietario) – presenza di parabola  
Certificazione: non conosciuta

*Antifurto*

*(componente edilizia):* tipologia: presenti rilevatori volumetrici  
Condizioni: non conosciute  
Certificazione: non conosciuta

*Gas (impianto):*

alimentazione: gas metano per cucina  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con quadro elettrico  
posizionato nel disimpegno  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Fognatura (impianto):*

tipologia: non ispezionata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata

*Telefonico (impianto):*

tipologia: non presente (a detta del proprietario) – visibile linea wifi  
Condizioni: -----  
Certificazione: -----

*Citofonico (impianto):*

Tipologia: presente videocitofono  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Idrico (impianto):*

alimentazione: caldaia autonoma a gas per la produzione di acqua calda sanitaria – marca Beretta, posizionata all'esterno sotto il portico  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta  
Bagno (con vasca idromassaggio) completo di tutti i sanitari

*Termico (impianto):*

tipologia: caldaia autonoma a gas – marca Beretta, posizionata all'esterno sotto il portico, con termosifoni  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Condizionamento*

*(componente edilizia):* Tipologia: presente solo la predisposizione  
Condizioni: -----  
Certificazione: -----



*Scale interne*

(componente edilizia): tipologia: pianerottoli e scala in c.a. con rivestimento in lastre di serizzo

*Certificazione energetica:*

non reperita

*Ascensore(impianto):*

presente e utilizzabile anche dai portatori di handicap

Condizioni: funzionante

Certificazione: non conosciuta

*Portineria:*

non presente – è presente solo un servizio di pulizia (c.ca 20 ore settimanali) ed un atrio, all'ingresso del complesso, dove sono presenti le caselle delle lettere e la bacheca

*Barriere*

*architettoniche:*

barriere architettoniche accertate solo all'interno dell'immobile oggetto della procedura, in quanto il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 1.000,00.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

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

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Notaio Dott. Valerio Tacchini – Largo Donegani n. 2 Milano
- Agenzia delle Entrate:
  - Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
  - Ufficio Milano 2 – Via Ugo Bassi n. 4/A
  - Ufficio Milano 4 – Via Abetone n. 10
- Comune di Peschiera Borromeo:
  - Ufficio servizi demografici/anagrafe
  - Ufficio Edilizia/SUE
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2
- GBR MULTISERVICE SRL – Via Vincenzo Monti n. 8 Peschiera Borromeo (Mi)
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:
  - l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico del debitore

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



- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi - Periodo di rilevazione dati: Il Semestre 2018
- Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
<b>A</b>	<b>Appartamento P. terra con portico, giardino di proprietà e vano cantina P. interrato</b>	mq. 76,00	€ 1.900,00/mq.	€ 144.400,00
<b>B</b>	<b>Box ad uso autorimessa P. interrato</b>	mq. 20,00	a corpo	€ 18.000,00
<b>Totale</b>				<b>€ 162.400,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	8.120,00
Spese condominiali scadute e insolute nell'anno a cavallo in corso e nell'anno a cavallo precedente	- €	1.109,25
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: <i>per le motivazioni di cui al punto 4.3.</i>	- €	2.500,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Peschiera Borromeo:	- €	0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

**€ 150.670,75**

#### **IMMOBILE LIBERO**

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

immobile libero € **150.670,75**



**IMMOBILE OCCUPATO**

Valore di riferimento:	€	150.670,75 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€	<u>37.667,69</u>
	€	113.003,06

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

immobile occupato € **113.003,06**

Il perito  
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina dell'esperto
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento dell'esperto
- All. 2 Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- All. 3 Visure storiche
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Schede catastali
- All. 6 Atto di provenienza
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- All. 8 Documentazione anagrafica
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 10b Regolamento di Condominio
- All. 11a Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Peschiera Borromeo
- All. 11b Pratiche edilizie reperite
- All. 12 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 13 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Banca e dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- All. 14 Attestazione di invio alle parti della perizia

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

