

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 4004 / 2011

Giudice Dott.ssa M. STELLA COGLIANDOLO

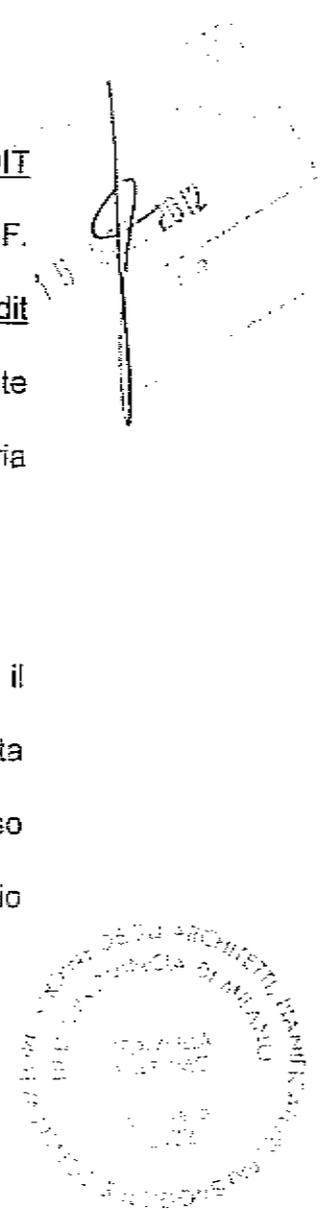
Il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Brambilla nato a Milano il 21.03.1946, residente in via Castelvetro 20 Milano, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 2422 e all'Albo degli Esperti al n. 9595, ha ricevuto incarico e prestato giuramento di rito il giorno 02 maggio 2012 di provvedere alla stima del valore della unità immobiliare ubicata a MAGNAGO (MI) in via Venezia n. 26, posta su due livelli fuori terra e piano sotterraneo con annessa area esclusiva di proprietà della S'

A proprietà e per l'intero.

L'immobile è oggetto di esecuzione su istanza di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Roma, via Alessandro Specchi n. 16, C.F. 01806740153 – P.I. 00766790356 00348170101 e per essa UniCredit Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona, piazzetta Monte n.1 C.F. e P.I. 02659940239, rappresentata e difesa dall' Avv. Maria SETTIMI con studio in Milano, corso di Porta Vittoria n. 18.

ESTREMI ATTO DEL PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento (allegato A) depositato alla Cancelleria il 10.11.2011 a favore della Banca UNICREDIT S.p.A. e, come risulta da ispezione ipotecaria del 18.7.2012, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Milano 2 (allegato A1) in data 02.02.2012 Reg. Part.



7631 Reg.Gen. 11310 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano
Repertorio 19515/2011 del 03.11.2011, per la piena proprietà e per
l'intero.

UNICREDIT BANCA S.p.A. e per essa UniCredit Credit Management
Bank S.p.A. agisce nei confronti della Sig.ra F., per il
recupero della somma complessiva di € 207.545.45.- per capitale di
mutuo risolto, oltre interessi contrattuali maturati e maturandi dal
01.9.2011 al saldo effettivo.

AVVISO AI SENSI DELL'ART.498 C.P.C.

Il creditore procedente UNICREDIT BANCA S.p.A., e per essa
UniCredit Credit Management Bank S.p.A. con atto del 16.3.2012
(allegato B) ha avvisato INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in
Torino, piazza San Carlo 156, ed EQUITALIA ESATRI S.P.A. con
sede in Milano, viale dell'Innovazione n.1/B, che è stato notificato in
data 03.11.2011 atto di pignoramento immobiliare sull'immobile di
proprietà di F., sito in comune di Magnago via Venezia 26.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in oggetto ubicata a MAGNAGO (MI), è una villa
posta su due livelli fuori terra composta da un locale e servizi al piano
terra e da quattro locali e servizi al piano primo e locale cantina con
ripostiglio sito al piano sotterraneo, tutti collegati da scala interna con
annessa area esclusiva contraddistinta alla Particella 515 del Foglio 25
della mappa catastale contornata con linea rossa nello stralcio
(allegato C); la visura per immobile (allegato C1) identifica l'unità



immobiliare in oggetto con li Sub. 1, via Venezia n. 26, piano T-1-S1, Categoria A/7, zona censuaria U, Classe 5, Consistenza 10,5 vani, sup. cat. Mq. 300, Rendita Catastale Euro 1.193,02.-

intestata alla Sig.ra _____
_____ per quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

La planimetria catastale della villa (allegato D) in scala 1:200 non corrisponde allo stato di fatto.

Il rilievo dello stato di fatto (allegato D1) in scala 1:100 riguarda il piano terreno, il piano primo ed il piano sotterraneo.

- Al piano terreno dalla originaria superficie del soggiorno è stata ricavata una camera da letto.
- Al piano primo nella camera d'angolo sud-ovest è stata ricavata una cabina armadio.
- Al piano sotterraneo sono state ricavate lato est due camere da letto e un bagno.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Compravendita (allegato E) del 03 marzo 2005 Repertorio n.21161 Raccolta n. 10320 del Notaio Dott.ssa Roberta Crestetto registrato a Milano 2 l'8.03.2005 al n. 15762 Reg.Part., n. 31660 Reg. Gen.

Con la predetta compravendita la _____ acquista dalla Società _____ la piena proprietà e per l'intero della unità immobiliare oggetto di stima in Comune di Magnago, via Venezia 26. Il prezzo della vendita come dichiarato dalle parti è convenuto in Euro 180.000,000.-



Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 28.6.2002 ai nn. 80.991/18.655 a favore della Banca "INTESABCI S.p.A." si allega (allegato E1) atto di quietanza di quota frazionata con assenso a cancellazione ipotecaria di Rep. N. 22262 Raccolta n. 11200 del Notaio Roberta Crestetto del 13.9.2006.

RELAZIONE TECNICA E DESCRIZIONE DEL BENE

Il sottoscritto esparto il **giorno 08 giugno 2012** con l'ausiliario Arch. Nicoletta Battistella iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 7015, si è recato in loco onde visionare l'immobile effettuando riprese fotografiche esterne ed interne della villa, foto da n. 1 a n. 26, (allegato F) che è posta su due livelli fuori terra oltre al piano sotterraneo ed all'area esclusiva a giardino.

L'accesso avviene da via Venezia tramite il mappale 513 che disimpegna anche gli accessi di altre due ville (foto 1).

Il lato strada dell'area di proprietà dell'u.i. in stima è recintato con muretto in cemento armato e rivestimento in pietra a spacco con soprastante cancellata in ferro battuto; dal cancelletto pedonale con scala semi circolare si raggiunge il piano terreno (in realtà rialzato rispetto al piano stradale) dove si ha l'ingresso, la loggia coperta, terrazzo e la parte antistante di area sistemata a giardino (foto 2,3,4).

La foto 3 mostra anche il prospetto ovest con il muro fuori terra in cemento armato del piano sotterraneo e parte dell'area esclusiva lasciata a prato incolto da cui è possibile l'accesso carraio.

Le finiture esterne della villa in stima sono il rivestimento in cotto paramano su tre lati del piano terreno; il quarto lato del piano terreno



ed il piano primo sono intonacati e tinteggiati; le finestre con persiane sono in legno tinta noce; i davanzali delle aperture sono in granito; la copertura a falde ha il manto in tegole di cotto e la lattoneria in rame.

Il portoncino blindato (foto 5) immette nel disimpegno di ingresso della villa che ha pavimento in ceramica 30x30 con inserti in marmo; la cucina (foto 6 e 7), anch'essa con pavimento in ceramica, ha il rivestimento della parete attrezzata in piastrelle di ceramica includenti rosoni composti in marmo multicolore.

La foto 8 mostra la zona del soggiorno con colonne e l'ampia vetrata verso l'area a prato; le pareti e le colonne sono rifinite a stucco tipo veneziano.

La foto 9 mostra la camera da letto avente pavimento in cotto ceramico 30x30 e le pareti rifinite a stucco tipo veneziano.

La foto 10 mostra il bagno con pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 come il rivestimento avente altezza di cm. 200; detto bagno contiene vasca angolare, lavabo semincasso su mobile d'arredo, vaso igienico e bidet; rubinetteria cromata con miscelatori.

La foto 11 mostra la scala elicoidale che conduce al piano primo con gradini rivestiti in granito rosa e con una parete rivestita da lastre di pietra a spacco; il parapetto è in ferro battuto.

La foto 12 mostra la camera al piano primo, attualmente non utilizzata, con cabina armadio; la foto 13 mostra ancora la suddetta camera con annesso bagno contenente lavabo di arredo, bidet e vaso igienico, rubinetteria cromata con miscelatori; il pavimento è in ceramica 30x30, le pareti del bagno sono rivestite altezza cm. 200 con piastrelle di



ceramica cm. 20x20.

Le foto 14 e 15 mostrano l'altro bagno con pavimento e rivestimento in ceramica 20x20, altezza cm. 200, due lavabi da incasso su mobile di arredo con top in marmo; la doccia con box in cristallo, il bidet e vaso igienico completano le apparecchiature in dotazione che sono fornite di miscelatori cromati.

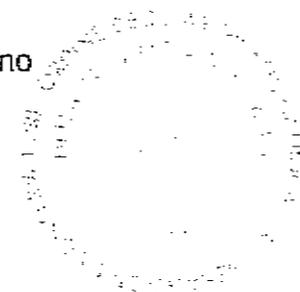
Le foto 16, 17 e 18 mostrano le altre tre camere al piano primo tutte con pavimento in ceramica 30x30 anche esse attualmente non utilizzate.

Tutte le pareti del piano primo sono rifinite a gesso e tinteggiate mentre i soffitti sono con travi e perline di legno a vista che seguono l'andamento inclinato secondo le pendenze della copertura in cui sono inserite anche tre finestre del tipo ad abbaino.

La foto 19 mostra la scala elicoidale che porta da piano terreno al piano sotterraneo avente anch'essa gradini rivestiti in granito rosa e parapetto in ferro battuto; lo spazio del piano sotterraneo è utilizzato a taverna (foto 20, 21, 22) in cui sono state ricavate due camere da letto (foto 23, 24).

Le pareti della taverna e delle camere sono intonacate e tinteggiate; la parete curva che delimita la scala è rivestita con lastre di pietra a spacco; il pavimento della taverna e delle camere è in klinker cm. 13x26.

La foto 25 mostra parte del bagno in aspirazione forzata contenente lavabo, bidet e vaso igienico avente pavimento e rivestimento in ceramica 20x20 altezza cm. 180; gli apparecchi igienico sanitari hanno



miscelatori cromati.

La villa ha affaccio su 4 lati.

Impianti

La foto 26 mostra la caldaia autonoma per il riscaldamento e produzione acqua calda posizionata nell'intercapedine esterna prospettante a piano sotterraneo sull'area a prato.

L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti sotto pavimento; scaldasalviette di arredo sono presenti nei bagni.

L' impianto di condizionamento è costituito da split con due unità motocondensanti esterne posizionate in facciata al primo piano del prospetto nord.

L'unità immobiliare in stima è allacciata alle reti pubbliche dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, gas.

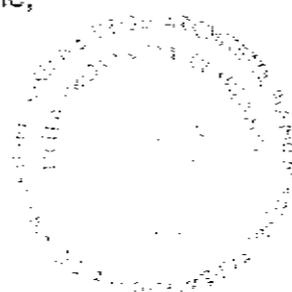
La villa dispone anche di impianto video citofonico e antenna TV.

La proprietà non ha fornito la dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e successivi decreti per i suddetti impianti.

Lo stato di manutenzione generale delle parti esterne dell' immobile in stima risulta buono sul lato dell'ingresso con l'area a verde curata e ben tenuta con arbusti da fiore e sempreverdi mentre risulta in stato di assoluta carenza di manutenzione sul lato verso l'area a prato.

Tenuto conto che l'immobile in stima è stato costruito nel 2002. lo stato di manutenzione generale degli interni risulta buono ad eccezione di quei locali al piano primo attualmente non utilizzati.

Con l'ausiliario sono stati rilevati i dati della villa, la superficie utile, la superficie disperdente, il volume lordo riscaldato, gli indicatori di



prestazione energeica, le specifiche dell'impianto termico che sono riportati nell'Attestato di Certificazione Energetica trasmesso al Catasto Energetico Edifici Regionale codice identificativo 15131-000194/12 registrato il 10.9.2012 (allegato G) Classe Energetica EPH 111,48 Kwh/mqa.

VERIFICA EDILIZIA – URBANISTICA

L immobile in oggetto di stima è ubicato in via Venezia n. 26 a MAGNAGO (MI).

Come da documentazione richiesta al comune di Magnago (allegato H) la Concessione Edilizia n. 195/02 venne rilasciata in sanatoria per opere realizzate in difformità alla D.I.A. n. 130/01.

- In data 25.11.2009 il comune ha avvisato del procedimento amministrativo Artt. 7-8 L. 24/90 Pratiche Sanatoria Edilizia nn. 175-176/04 del 10.12.2004.

- In data 04.11.2010 il comune ha sollecitato la documentazione mancante relativa alle suddette pratiche.

..... con progetto dell'Arch. Bonini Paolo con SCIA art. 19 Legge 241/1990 presentata con protocollo n.5.725 dell'8.5.2012 ha segnalato l'intervento di frazionamento dell'unità immobiliare posta al primo piano; il comune in data 24.5.2012 ha disposto di sospendere i lavori già iniziati.

Ad avviso dello scrivente l'intervento di frazionamento dell'unità immobiliare presentato dall'esecutata collide con la procedura esecutiva in corso.

Per la verifica urbanistica il Comune di Magnago ha certificato in data



21.6.2012 (allegato H1) che il mappale 515 su cui insiste l'unità immobiliare in stima è:

parte "ambito edificato esistente e di completamento (B2)"

parte "aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale-
parcheggi- da acquisire"

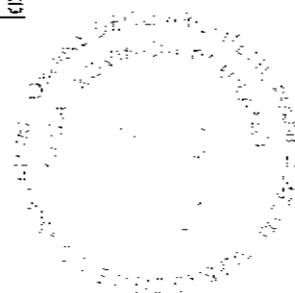
parte "ambito agricolo di frangia periurbana-ambito rurale residuale
E3".

"Il mappale 515 è soggetto in parte al vincolo di fascia di rispetto
stradale".

Da quanto sopra esposto emergono le seguenti situazioni di
irregolarità edilizia-urbanistica:

- mancata presentazione della documentazione integrativa
richiesta per le opere realizzate in difformità della DIA n.130/01;
- realizzazione di opere non autorizzate al piano terreno
(creazione di una camera nel soggiorno);
- costruzione di tavolati per utilizzazione di parte del piano
sotterraneo per due camere da letto e un bagno in luogo della
lavanderia;
- apertura di finestra sul lato ovest del piano sotterraneo;
- balcone al piano terreno lato area a prato privo del parapetto di
sicurezza.

A parere del sottoscritto le opere realizzate senza autorizzazione
(camere, bagno e apertura di finestra al piano sotterraneo) non
possono essere sanate per mancanza dei requisiti igienico-sanitari e
dei rapporti di aeroilluminazione.



A parere del sottoscritto le opere realizzate senza autorizzazione (camera al piano terreno e cabina armadio al primo piano) possono essere sanate presentando SCIA al Comune e regolarizzando le variazioni al Catasto.

Le spese tecniche per la SCIA e la variazione catastale, con le riserve del caso, si stimano in circa € 1.000,00.-

Il costo per la fornitura e posa in opera del parapetto mancante al balcone del piano terreno, con le riserve del caso, si stima in circa € 2.000,00.-

Ai fini del conseguimento della dichiarazione di agibilità, così come richiesto dal Comune di Magnago il 25.11.2009, dovranno essere presentati i documenti mancanti relativi alle recinzioni realizzate e le dichiarazioni ai sensi dell'articolo 46 D.P.R. n. 445/2000.

I costi tecnici e burocratici per la presentazione dei suddetti documenti (elaborati grafici delle recinzioni e dichiarazione di non avere carichi pendenti) con le riserve del caso, si stimano in circa € 1.300,00.-

Al momento attuale l'unità immobiliare in stima non dispone della dichiarazione di agibilità.

CENNI SUL COMUNE DI MAGNAGO

Magnago ha una popolazione di circa 9.000 abitanti e superficie di circa 11 Kmq. E' ubicato a circa 40 Km. da Milano in direzione nord-ovest nell'ambito territoriale Castanese (CA) della mappa provincia di Milano edita dalla Camera di Commercio (allegato I).

Il Comune di Magnago confina a nord e nord-est con la provincia di Varese ed il comune di Dairago, a sud con Buscate e Castano Primo,



a ovest con Vanzaghello.

E' ben collegato a Castellanza, Busto Arsizio, Novara e Milano dalle Ferrovie Nord; dista circa 10 Km. dai caselli delle autostrade Milano-Varese e Milano Torino e circa 12 Km. dall'aeroporto della Malpensa.

La villa di via Venezia n. 26 è ubicata in zona periferica a circa 3 Km. dal centro di Magnago con ampi spazi a verde boschivi e coltivati; nella immediata vicinanza dell'immobile in stima esistono impianti sportivi come mostra la Google Maps (allegato J).

Gli uffici pubblici, la Chiesa, ufficio postale, banche, edifici scolastici, negozi, supermercati, servizi socio sanitari, si hanno nel centro del comune.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Secondo gli usi tecnici della compravendita di ville e villette, l'unità di misura è il metro quadro; la superficie commerciale viene calcolata nel seguente modo:

- misurazione in metri quadri della superficie della villa seguendo il perimetro esterno della costruzione ai piani terreno e primo;
- misurazione in metri quadri della superficie della taverna e locali di servizio al piano sotterraneo da sommare a quelli della villa in misura del 50%;
- misurazione in metri quadri della superficie commerciale del giardino ed area scoperta da sommare a quelli della villa in misura del 17,50%;
- misurazione in metri quadri della superficie commerciale della loggia in misura di 2/3; dei balconi scoperti e terrazzo in misura del 50%.

Riepilogando il calcolo è il seguente:



- superficie commerciale piano terra	mq. 137,98
- superficie commerciale piano primo	mq. 111,10
- superficie commerciale piano sotterraneo	mq. 72,25
- superficie commerciale annessa area a giardino	<u>mq. 91,17</u>
	<u>mq. 412,50</u>

La superficie totale commerciale è di MQE 412,50.

MQE = Metri Quadri Equivalenti tengono conto dei parametri correttivi applicati al piano sotterraneo, al giardino, alla loggia, balconi scoperti e terrazzo.

Il valore è stimato con riferimento all'ultima rilevazione prezzi Camera di Commercio 2° semestre 2011 (allegato K) ed alle proposte rilevate da alcune agenzie immobiliari di zona (allegato K1) per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima il cui valore tiene conto, come anzidetto, a dieci anni dall'anno di costruzione, dello stato di conservazione e di manutenzione e di alcune parti esterne del piano terreno e sotterraneo non completate.

MQE 412,50 x € 1.200,00 = € 495.000,00.- CONSIDERATO LIBERO

(euro quattrocentonovantacinquemila/00)

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia del Territorio Circostrizione di Milano 6 e 5 l'esistenza di contratti di locazione per l'u.i. in stima; dalla banca dati dell'anagrafe tributaria non risulta nessun contratto di locazione stipulato dalla esecutata (allegato L).

Alla data del sopralluogo nell' u. i. in stima era presente il coniuge dell'esecutata e, pertanto il suddetto valore viene ridotto del 20%.

€ 495.000,00 – 20% = € 396.000,00.- CONSIDERATO OCCUPATO.

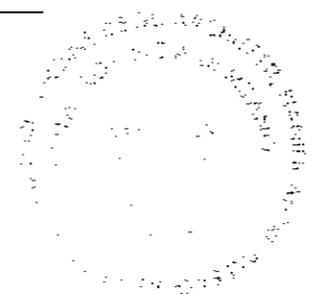


(euro trecentonovantaseimila/00)

I valori stimati vanno intesi per immobili non gravati da vincoli, formalità ed oneri: sul bene in stima gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede a Bologna domicilio ipotecario eletto Agenzia di Corsico contro _____ a per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Iscritta in data 08.3.2005 presso l'Agenzia del Territorio – Milano 2 ai nn. 31661/7188 in forza di atto del 03.3.2005 nn.21162/10321 di repertorio notaio Crestetto Roberta per la somma di Capitale € 200.000,00.-, Garanzia Euro 400.000,00.-, durata anni 20 derivante da Concessione a garanzia di mutuo (allegato M)
- ipoteca legale iscritta il 01.12.2008 presso l'Agenzia del Territorio – Milano 2 ai numeri 35775/187092 in forza Atto Amministrativo a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano C.F. 09816500152, Rep. 59665/68 del 27.11.2008 derivante da A Norma Art. 77 DPR 29.9.1973 n. 602 a carico di _____ per l'importo di Euro 259.017,16 di cui Euro 129.508,58 per capitale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (allegato N);
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Milano 2 in data 02.02.2012 ai nn. 7631/11310 a favore della Banca UNICREDIT S.p.A e contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri:

- per cancellazione ipoteca volontaria tassa fissa € 35,00.-;
- per cancellazione ipoteca legale € 1.295,08.- (0,50% sullo importo di € 259.017,16.-) oltre € 35,00.- tassa fissa ed € 59,00.- imposta di bollo;
- per cancellazione del pignoramento € 262.00.-

Il sottoscritto esperto riporta su foglio separato (allegato O) l'elenco delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie risultanti da ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Milano 2 effettuato in data 18.7.2012 (allegato P).

La descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze viene riportata su foglio separato (allegato Q).

Detta relazione con gli allegati viene inviata con posta elettronica al Legale del creditore procedente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. ed a Equitalia Esatri S.p.A.; per posta ordinaria alla debitrice esecutata (allegato R).

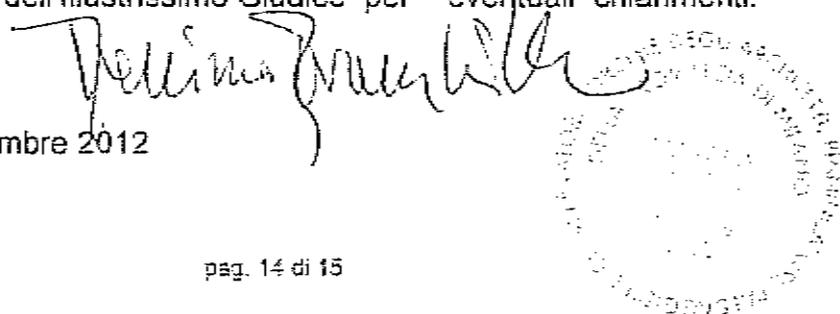
Le raccomandate con gli avvisi di ricevimento inviate alla debitrice esecutata ed al Legale del creditore procedente (avvisi di inizio operazioni peritali) (allegato S) completano la relazione.

La presente relazione consta di n. 15 pagine compresa la pagina degli allegati e di n. 25 allegati da A ad S.

A disposizione dell'Illustrissimo Giudice per eventuali chiarimenti.

In fede.

Milano, 15 settembre 2012



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is from the Ufficio Provinciale di Milano 2, specifically the Ufficio di Pubblicità Immobiliare. The text around the stamp includes 'UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO 2', 'UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE', and 'SEGRETERIA'. The signature is written in a cursive style.