

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione III - Esecuzioni Immobiliari  
**PROCEDURA N°1522/09 R.G.E.**

**G.E. : Dott. BLUMETTI**

---

Procedura esecutiva a carico di : \*\*\*\*\*

PROMOSSA DA:

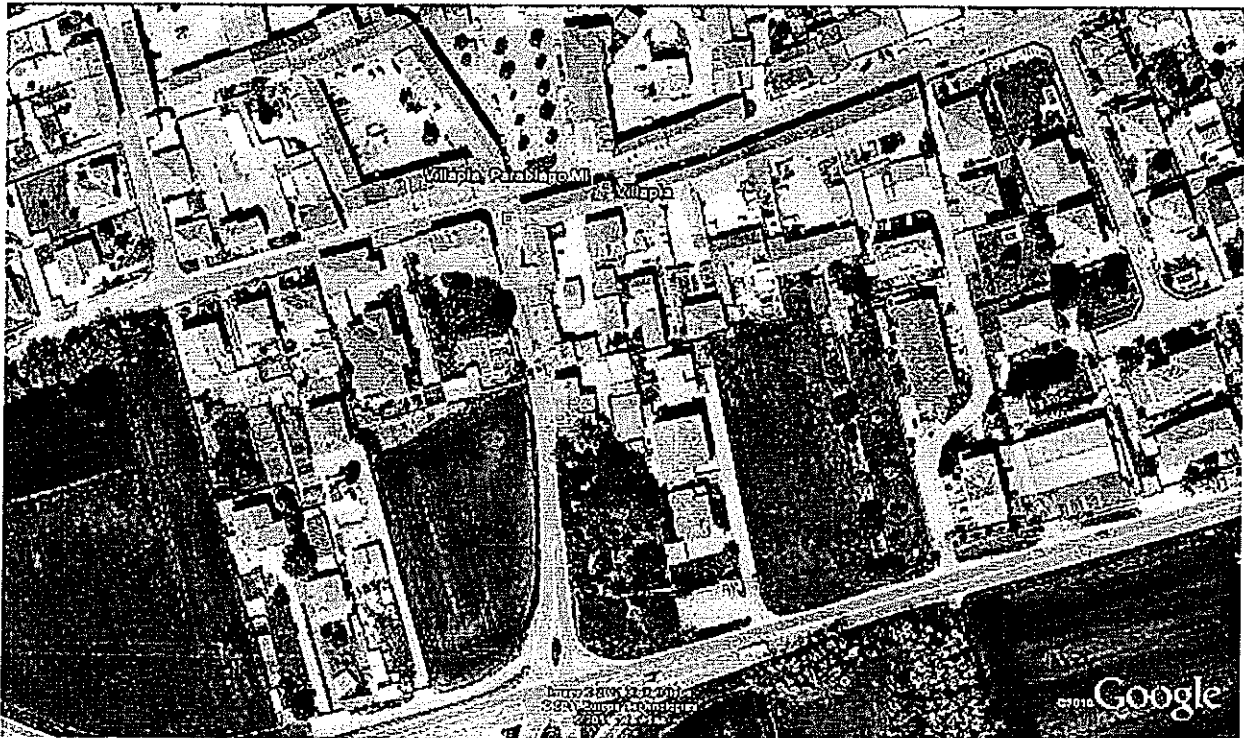
**ITALFONDIARIO S.P.A.**, quale mandataria in atti della radicanda esecuzione di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** , già **BANCA INTESA S.P.A.**

Patrocinata dall'Avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED]

ALL'ATTENZIONE dell'Ill.mo G.E. Dott. **BLUMETTI**

**PERIZIA DELL'ESPERTO**

**Foto n. 1 – Foto aerea del territorio comunale di Parabiago – fraz. Villapia Via Arluno, 5**



**Premesso che :**

- la sottoscritta, Dott. Arch. Patrizia Villa ,con studio in Milano Via g. Govone 48/A , regolarmente iscritta all’Ordine degli Architetti di Milano al n° 3438 , all’Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale al n°11189 (sez. civile) e al n° 669 (sez. penale) veniva nominata dall’Ill.mo G.E. Dott. Blumetti in qualità di perito estimatore nel procedimento n. **1522/09** R.G.E.
- nell’udienza del 17.11.2010 accettava l’incarico ricevuto, prestando il giuramento di rito;
- nella stessa udienza il G.E affidava all’esperto il quesito di cui al “verbale di giuramento dell’esperto “ che si allega alla presente (**Doc. 1**)
- comunicava con lettera r.a. alle Parti la data e l’ora del sopralluogo (**Doc. 2**)
- esperiva il primo sopralluogo in data **20.01.2011**, accompagnata dalla polizia locale, senza poter accedere all’immobile;
- pertanto il G.E. , in data 26.01.2011 , rinviava all’udienza del 23.02.2011 la decisione in merito alla sostituzione del debitore come custode del bene pignorato (**Doc. 3**) ;
- nell’udienza del 23.02.2011 il G.E. prorogava i termini di deposito della perizia.
- in data **05.07.2011** veniva esperito un secondo sopralluogo (**verbale Doc. 4**) , questa volta con esito positivo.

Stante le sopra citate premesse,

Provvedeva a redigere la presente perizia , sulla scorta dei quesiti formulati dal G.E.

**1. OPERAZIONI PERITALI : ESAME DEGLI ATTI , ACCESSO ALL’IMMOBILE E SOPRALLUOGHI**

Esaminati gli atti e i documenti del fascicolo, eseguito l’accesso all’immobile in data **05.07.2011**, presente \*\*\*\*, è stato possibile operare gli accertamenti necessari per la valutazione economica dei beni oggetto di pignoramento.

In detta circostanza veniva steso il **verbale di sopralluogo** che si allega alla presente (**Doc. 4**) e venivano scattate alcune fotografie (dalla n. 2 alla n.15) provvedendo altresì alle necessarie misurazioni, al controllo dello stato di consistenza e conservazione dei beni immobili .

**2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

*con precisazione delle coerenze e dei dati catastali; riportando gli estremi dell’atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà dell’intero bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, diritto di superficie, usufrutto) ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono le seguenti.

- 1) **Unità immobiliare sita al piano terreno e primo del CIVICO n. 5 di Via Arluno in Comune di Parabiago , provincia di Milano , destinata ad abitazione, a tipologia**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

indipendente (porzione di edificio cielo/terra) , dotata di piccola area cortilizia privata (foto n. 2)

- 2) **Locale magazzino/ripostiglio** consistente in un piccolo spazio esterno coperto con tettoia (rustico/ripostiglio) , localizzato in prossimità dell'area cortilizia comune al complesso edificatorio.

Le unità immobiliari e pertinenze risultano entrambe intestate al Sig. \*\*\*\* , il tutto attualmente censito all'NCEU del Comune di Parabiago come segue:

**Comune di Parabiago frazione Villapia , Via Arluno , 5 : appartamento e area cortilizia antistante mappale 298 , sub.701 del Foglio 22 , piano T/1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 64 rendita €.133,25 ; magazzino mappale 301 del fg. 22 , piano T , cat. C2 , classe 2 (magazzino) consistenza mq. 5 sup. catastale mq. 6 , rendita € 7,75 ( rif.to :visura storica all. Doc. 5 )**

**NOTA:**

Il civico indicato in atti catastali è il n. 5, mentre l'accesso all'area cortilizia sulla quale affacciano i beni in parola , avviene dal civico n. 3 della Via Arluno .

**Confini in contorno del mapp. 298 sub 701:**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <u>al piano terreno</u> | a nord : passaggio coperto                                      |
|                         | a est : mapp. 212   |
|                         | a sud : mapp. 234   |
|                         | a ovest : mapp. 232 (cortile comune ai fabbricati del civico 5) |
| <u>al piano primo</u>   | a nord : mapp. 235  |
|                         | a est : mapp. 475 e 212   |
|                         | a sud : proprietà di terzi                                      |
|                         | a ovest : mapp. 232 (cortile comune)                            |

L'unità immobiliare è composta da un piano terra catastalmente individuato con destinazione "lavanderia /stenditoio" (C2) di mq. 39, un piano primo a destinazione appartamento di mq. 39.

L'immobile è stato oggetto di modifica alla destinazione d'uso e di opere di sistemazione interne ed esterne come meglio indicato nei successivi capitoli della presente perizia.

Tali modifiche sono state oggetto di denuncia di variazione catastale, come indicato nella visura storica dell'immobile e nella certificazione notarile allegata all'istanza di fissazione di uduenza ex art. 569 c.p.c. .

**Confini in contorno del mapp. 301:**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <u>piano terreno</u> | a nord : mapp. 300 proprietà di terzi                           |
|                      | a est : mapp. 502 proprietà di terzi                            |
|                      | a sud : mapp. 261 proprietà di terzi                            |
|                      | a ovest : mapp. 232 (cortile comune ai fabbricati del civico 5) |

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano  
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

L'unità immobiliare consiste in un'area di mq. 6 circa coperta da tettoia, destinata a magazzino/ricovero attrezzi. La stessa è catastalmente individuata con destinazione "magazzino" (C2). (foto n. 5)

## 2.1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In data 11 Giugno 2009 la società "ITALFONDIARIO S.P.A.", con sede legale in Roma, Via del Tritone, n.181, quale mandataria in atti della radicata esecuzione di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino, Piazza San Carlo, n. 156 e sede secondaria in Milano, Via Monte di Pietà, n. 8, rappresentata e difesa per delega in calce all'atto di precetto del 2 febbraio 2009, dall'Avv. [REDACTED], presso il cui studio in [REDACTED], eleggeva domicilio, depositava presso il Tribunale di Milano, atto di ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (all. Doc. 6).

In data 21.05.2009 il predetto atto veniva notificato al debitore \*\*\*\*\* presso la residenza in [REDACTED]

L'atto è stato redatto dall'Avv. [REDACTED], per la complessiva somma di Euro 208.469,32, oltre accessori, interessi e spese tutte al saldo effettivo, come da precedente ATTO DI PRECETTO ex art. 41, 1° co. Legge Fondiaria, notificato al debitore in data 25 febbraio 2009.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità immobiliare - Circostrizione 2^ in data 5 Giugno 2009 al n. di Registro generale 66651 e Registro particolare n. 40103.

L'atto contiene i seguenti estremi relativi ai beni pignorati:

Immobili intestati a \*\*\*\*\* per la quota 1/1 in:

N.C.E.U. Comune di Parabiago - fraz. Villapia (MI) Via Via Arluno, 5

### Immobile 1

Abitazione e pertinenze : Foglio 22, mappale 298 sub 701 piano T/1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 64 rendita €.133,25 ;

### Immobile 2

Magazzino: Foglio 22, mappale 301, piano T, cat. C2, classe 2 consistenza mq. 5 sup. catastale mq. 6, rendita € 7,75

La procedura veniva assegnata all'Ill.mo G.E. Dott. Blumetti - III sez. Civ. del Tribunale di Milano.

## 2.2. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, con segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Il Sig. \*\*\*\*\* nato ad [REDACTED] in forza dell'atto a rogito Notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate del 19.10.2007 n. 11293/6.455 di rep., debitamente registrato e trascritto all'Ufficio

del Territorio di Milano – servizio di Pubblicità immobiliare – circoscrizione 2 il 25.10.2007 ai n.ri 160114/84362, acquistava dal Sig. [REDACTED], divenendone unico proprietario, gli immobili catastalmente classificati al Fg. 22 del Territorio Comunale di Parabiago (MI) Frazione Villapia ai mappali 298 sub 701, e mapp. 301 .

Si allega copia del certificato notarile contenente : ESTRATTO DI MAPPA, CERTIFICATO STORICO PER IMMOBILE, VISURA STORICA (Doc.5 ) nonché SCHEDE CATASTALI del mapp. 298 sub 701 - come da richiesta depositata presso l’Agenzia del Territorio del 23.12.2010 (Doc. 7 )

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .

- 1) **Unità immobiliare residenziale a tipologia monofamiliare** (porzione di edificio c.d. “cielo terra) piani T° e 1° , individuata catastalmente con il **mapp. 298 sub 701**
- 2) **Unità immobiliare destinata a piccolo magazzino /locale di deposito** ( area coperta da semplice tettoia) individuato con il **mapp. 301** , quest’ultimo separato dall’immobile destinato ad abitazione e localizzato in prossimità dell’area cortilizia comune ai civici n. 3 e n.5 di Via Arluno in Comune di Parabiago , raz. Villapia.

**Il mapp. 298 sub 701** (abitazione) comprende una piccola porzione di cortile in proprietà esclusiva , antistante l’ingresso dell’abitazione , come indicato nell’allegata scheda catastale richiesta che si allega alla presente al ( **Doc. 7** ) .

#### 3.1. Descrizione del contesto urbano di appartenenza

La Via Arluno è sita nella frazione denominata Villapia del territorio comunale di Parabiago , Comune localizzato nell’area Nord-Ovest della Provincia di Milano.

La frazione Villapia , localizzata a sud -ovest del centro storico di Parabiago, dal quale dista Km. 2,95 è completamente urbanizzata e corrisponde ad uno dei nuclei di espansione residenziale in territorio originariamente agricolo.

Del Comune di Parabiago infatti fanno parte anche le frazioni di Ravello (2,16 km), San Lorenzo (2,09 km), Villastanza (1,99 km).

Gli abitanti nella frazione di Villapia attualmente censiti sono 990 mentre la città di Parabiago conta in totale 26.607 abitanti .

Il Comune si estende su una superficie di Km<sup>2</sup> 14,16, ed è posto a Km. 25 da Milano, lungo l’asse della ‘S.S. del Sempione’, direzione Nord-Ovest.

Fino al 1940 la frazione Villapia era chiamata “Tiracoda”.

Tra le varie ipotesi sull’origine dell’antico nome, la più accreditata è quella che intende farlo derivare dal latino *tauri cauda* (coda di toro) e quindi da un avamposto (osteria, stazione di ristoro o

di stallo, ecc.) di origine romana con tale insegna, su una mulattiera di campagna o addirittura sulla via per un'ipotetica *Ara Lunae* (Altare della Luna), alla base del nome della vicina Arluno.

La fotografia n. 1 illustra la morfologia del nucleo urbanizzato del territorio dove l'immobile si colloca . Lo stesso viene in questa evidenziato in colore rosso.

La successiva foto n. 2 rammostra la porzione di immobile(sub 701) e la n. 3 il suo accesso dalla via Arluno. La foto n. 5 rammostra l'unità immobiliare (rustico/magazzino) censita al mapp. 301.

La zona , seppur periferica , rispetto al nucleo storico di formazione della città di Parabiago , è dotata delle necessarie infrastrutture viarie di collegamento e degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali alla destinazione residenziale della frazione.

### **3.2. Destinazione urbanistica**

Il PRG (Piano Regolatore Generale) vigente nell'anno 2007 , inseriva gli 'immobili nell'ambito delle zone classificate rispettivamente :

Per l'edificio residenziale di cui al mapp. 298 sub 701 : Zona A 2 , normata dall'art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ;

Per il rustico /magazzino di cui al mapp. 301 : Zona B 2.2 , normata dall'art. 19.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ;(all. Doc. 8 )

Si specifica che il Regolamento Locale di Igiene (si veda all. Doc. 9 ) detta specifici requisiti minimi relativi a superfici, volumi, altezze degli spazi destinati ad abitazione e pertanto si conferma che lo spazio relativo al piano terreno non detiene i requisiti minimi di altezza consentita per le abitazioni.

### **3.3. Descrizione dei beni**

#### **1) Unità immobiliare di cui al mapp. 298 sub 701**

L'unità immobiliare è autonoma (tipologia: porzione di fabbricato terra- cielo) .

Consta di due piani fuori terra ( Piani terreno e Primo) collegati da scala interna ( foto n. 6,8,9 ) con affaccio ed ingresso alla proprietà dal cortile comune al quale si accede dal civico n. 3 tramite cancello ( foto n. 3 ,4)

La proprietà è dotata di piccola area cortilizia pertinenziale esclusiva, antistante la facciata dell'edificio , delimitata solo catastalmente nei confini con i mappali adiacenti .

#### **2) Unità immobiliare di cui al mapp. 301**

Il mappale 301 ( foto n. 5) , magazzino , è localizzato nei pressi dell'area cortilizia comune ai fabbricati del civico 3/5, eretto in adiacenza al muro di confine con il mappale 261 del fg. 22 (proprietà di terzi). Trattasi di area coperta da semplice tettoia in coppi , sostenuta da struttura in legno, allo stato pericolante, con funzione di ricovero attrezzi e oggetti vari.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---



Foto n. 2 - facciata della porzione di fabbricato (proprietà [redacted] mapp. 298 sub 701



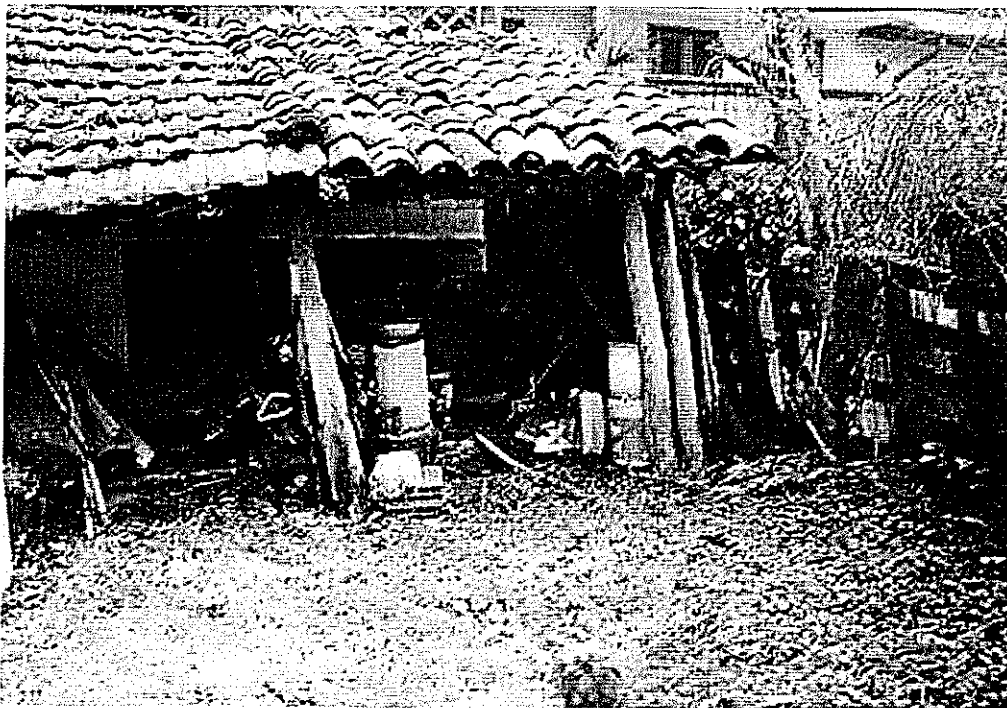
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---

**Foto n. 3** accesso al cortile comune da Via Arluno



**Foto n. 4** : vista verso Ovest - accesso al cortile comune da Via Arluno



**Foto n. 5** - mapp. 301 – ripostiglio/tettoia



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---

Al fine di individuare all'interno del compendio edilizio la collocazione del predetto magazzino rispetto a quella dell'abitazione , si rimanda alla lettura dell'estratto di mappa allegato alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. ( all. Doc. 5 )

Per quanto riguarda il bene destinato ad abitazione (sub 701) , alla data del sopralluogo (luglio 2011) non risultavano in corso opere edilizie : l'immobile , le cui origini sembrerebbero risalire ai primi anni del '900 se non al secolo precedente, è stato oggetto di **opere di ristrutturazione globale abbastanza recenti (2006/2007) risultando attualmente in ottimo stato di conservazione.**

Dagli atti si evince che l'immobile fu oggetto di **variazione per cambio di destinazione da magazzino ad abitazione** in data 09.05.2007 (data in cui il bene risultava intestato al precedente proprietario Sig. XXXXXXXXXX ).

La destinazione dei locali alla data del sopralluogo era la seguente:

**Piano terreno** : ingresso diretto nel locale soggiorno munito di parete attrezzata a cucina ; scala di accesso al piano primo.

**Piano primo**: scala e disimpegno sbarco scala, camera da letto matrimoniale , locale servizio igienico e camera da letto singola; balconata al piano.

La scheda catastale (visura 23.12.2010 ) che si allega alla presente relazione ( **Doc. 7** ) indica le funzioni a cui sono adibiti i locali rispettivamente ai piani terreno e primo , così come derivate dalla predetta denuncia di variazione per cambio di destinazione , depositata il 09.05.2007.

Nel merito si precisa che le misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, hanno rilevato l'altezza interna del locale unico al piano terreno, pari a **MI. 2,42** e pertanto inferiore alle altezze minime consentite per i locali destinati alla residenza (pari a ml. 2,70) (all. Doc. 9) . La scheda catastale riporta infatti la destinazione "lavanderia/stenditoio" che assimila detto spazio a pertinenza e non a superficie residenziale . Attualmente il piano terreno è composto da unico grande locale destinato a soggiorno con angolo cottura.

**Al piano primo** , la distribuzione interna dei locali e le altezze risultano conformi a quelle indicate nella planimetria catastale, mentre le destinazioni dei locali risultano diverse : corridoio (sbarco scala ) ; 2 camere da letto una matrimoniale e una singola , un servizio igienico , come rammostrato nelle seguenti fotografie ( 7,9,10,11,12,13,14,15) la cucina infatti è stata collocata al piano terreno.(foto 6)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---



Foto n. 6 : soggiorno e cucina

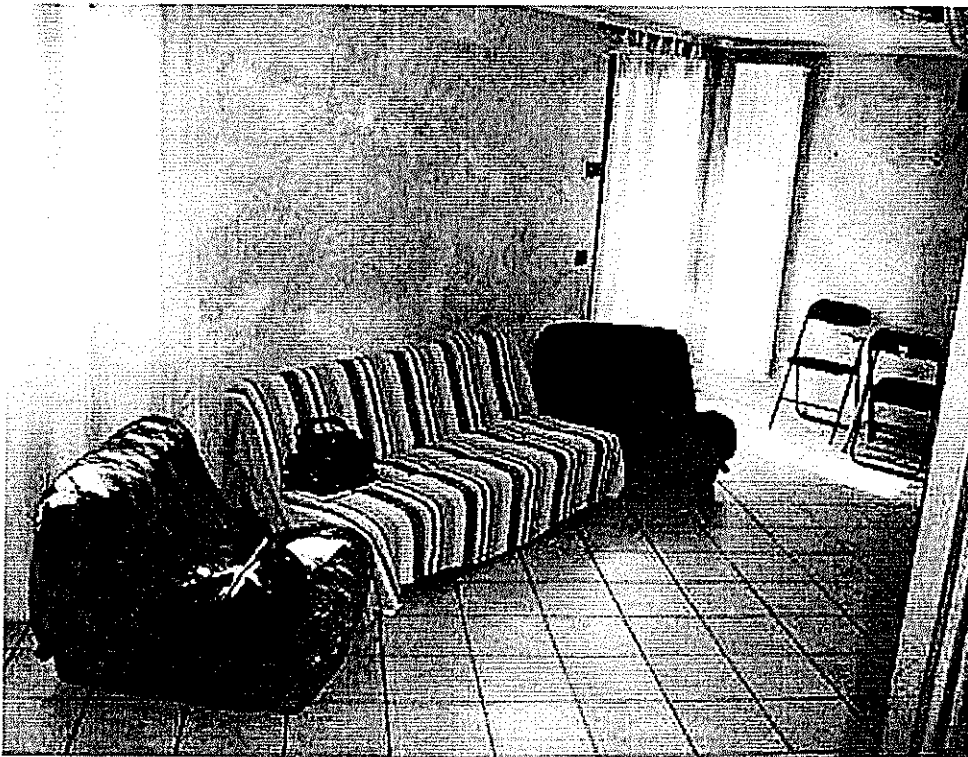


Foto n. 7 : soggiorno al piano terreno

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

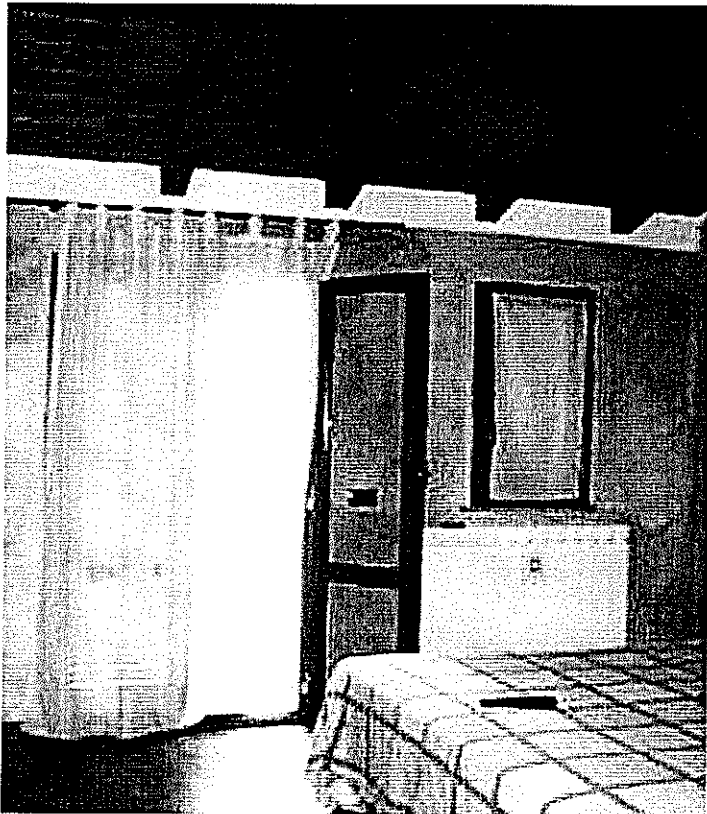
---



**Foto n. 8 :** scala accesso al piano primo



**Foto n.9:** sbarco scala accesso al piano primo



**Foto n. 10 :** camera da letto matrimoniale al piano primo

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---

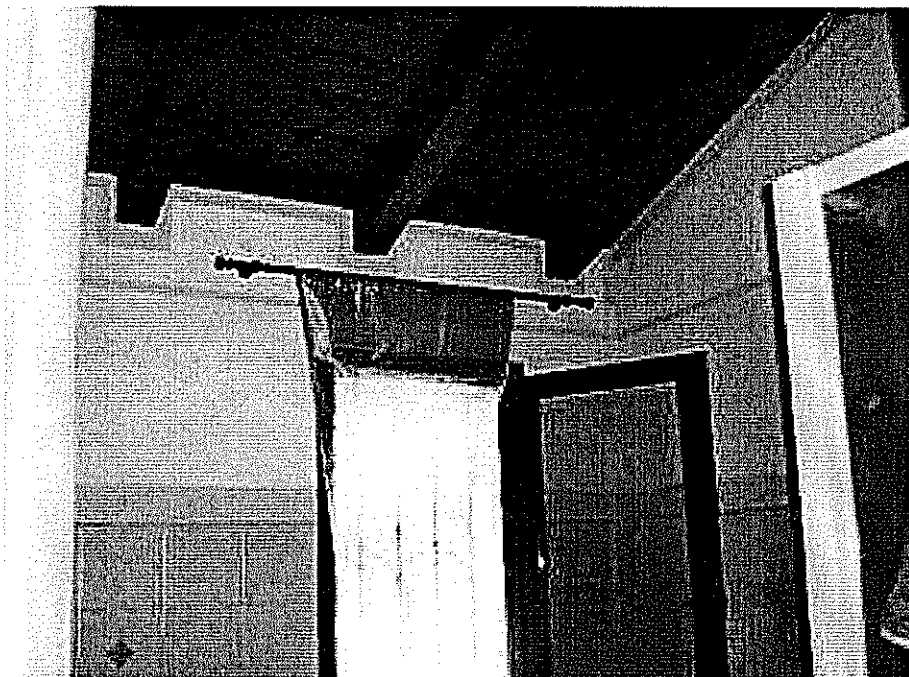


Foto n. 11 : particolare serramento bagno al piano primo

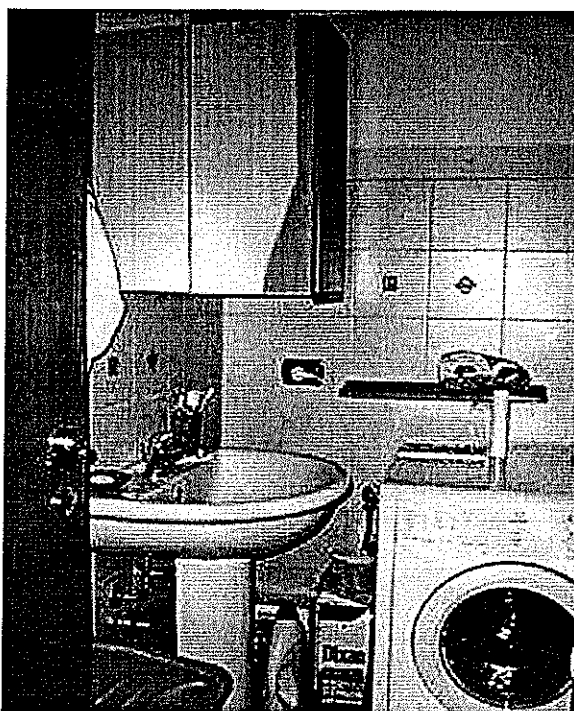


Foto n. 12, 13 : bagno al piano primo

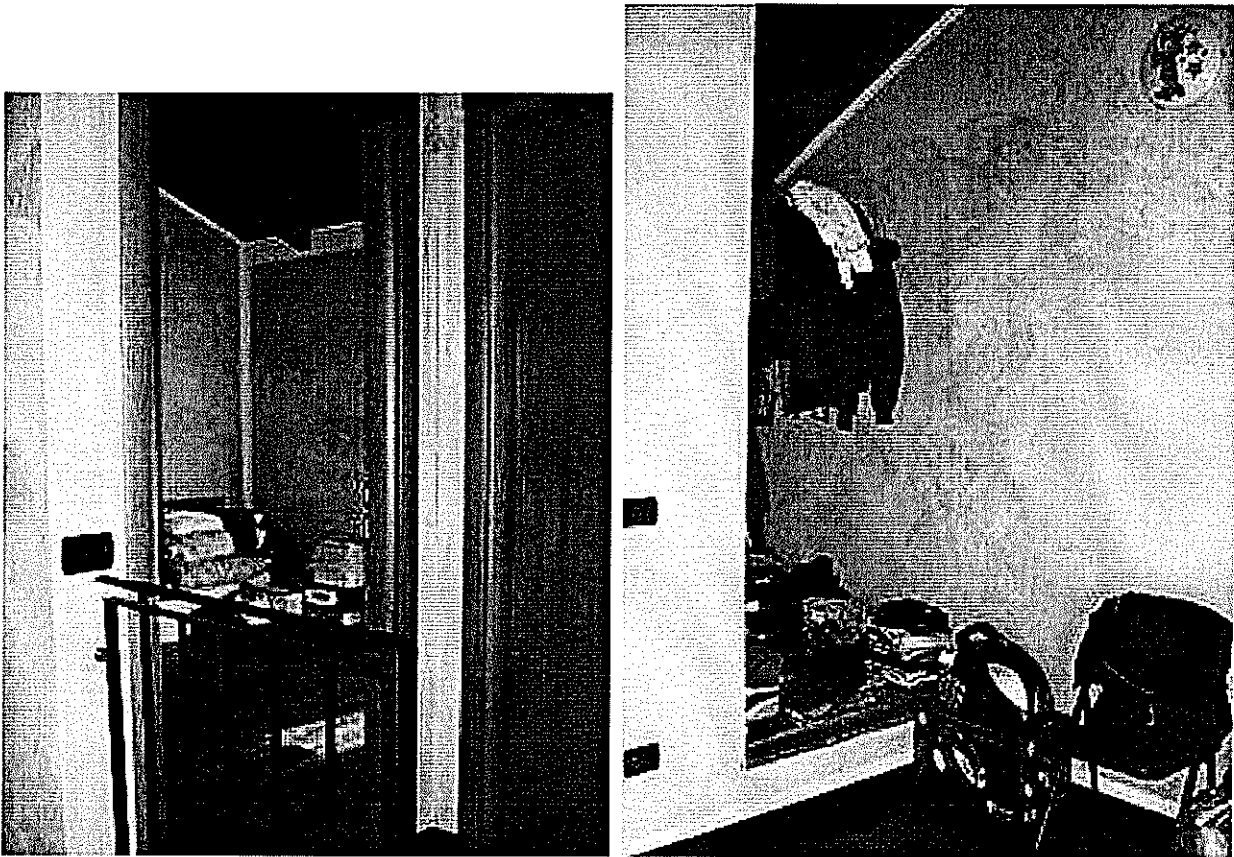


Foto n. 14, 15 : camera singola al piano primo

In generale l'unità immobiliare è risultata in **buono/ottimo stato di conservazione** e rifinita con materiali di buona qualità : nuovi serramenti in legno con vetro camera e persiane scorrevoli; parquet nelle stanze da letto al piano primo; ceramica nel locale bagno con rivestimento fino a ml. 1,50; pavimentazione in ceramica al piano terreno; scala , soglie , davanzali rivestiti in granito ; finiture interne : intonaco civile e tinteggiature (a spatola) ; ringhiere in ferro battuto.

La stessa risulta dotata dei seguenti impianti , di recente esecuzione :

- riscaldamento autonomo a gas con corpi radianti in ghisa ; e fornitura acqua calda;
- impianto di condizionamento ;
- impianto elettrico (semberebbe eseguito secondo le recenti normative , ancorchè non reperita regolare certificazione).

I materiali costruttivi usati per la ristrutturazione globale dell'immobile sono di tipo tradizionale:

- **strutture in elevazione** : si sono mantenute quelle esistenti
- **murature portanti** : vano scala a sbalzo in c.a. di nuova formazione ;
- **strutture orizzontali**: rifacimento solaio in c.a. (piano primo)  
**copertura:** (piano primo ) a **due falde** ; realizzata con struttura portante ed orditura in legno ; finitura in coppi .

#### **4. CONSISTENZA DEL BENE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE**

Dovendo determinare una **superficie commerciale dei beni immobili** si sono rilevate alcune misure in loco confrontando le stesse con quanto rappresentato nella scheda catastale aggiornata. Si è determinata la seguente superficie lorda, così ripartita:

##### **IMMOBILE 1) : Mapp. 298 sub 701 (abitazione)**

|   |             |
|---|-------------|
| Piano terreno: abitazione/con H inferiore a ml. 2,70<br>( calcolata al 50% di MQ. 33,60 ) | = MQ. 16,80 |
| Piano primo : abitazione  | = MQ. 43,00 |
|   | -----       |
| <u>superficie lorda interna complessiva dell'abitazione</u>                               | = MQ 59,80  |

##### **Superfici relative alle pertinenze :**

|  |             |
|--|-------------|
| Balcone al piano primo (sup. lorda)            | = MQ. 5,50  |
| Cortile (sup. lorda)                           | = MQ. 15,48 |
|  | -----       |
| <u>superficie lorda complessiva pertinenze</u> | = MQ 20,98  |

##### **IMMOBILE 2) : Mapp. 301 (magazzino)**

|               |            |
|---------------|------------|
| Piano terreno | = MQ. 6,00 |
|---------------|------------|

#### **Parametri di riferimento per il calcolo della superficie commerciale .**

Si precisa che il calcolo sopra riportato per l'IMMOBILE 1) considera il piano terreno dell'abitazione di cui al mappale 298 sub 701, quale **superficie pertinenziale**, così come indicato dalla funzione denunciata in atti (scheda catastale del 09.05.2007) stante la verifica delle altezze nette interne riscontrate , risultate inferiori ai minimi stabiliti dalla normativa vigente (Regolamento Locale di Igiene Tabella nr. 4 all. Doc. 9 ) per la destinazione residenziale .

Per la definizione dei parametri di calcolo da applicarsi per le pertinenze, si fa riferimento a quelli indicati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" – Agenzia del Territorio – che indicano per il calcolo :

##### a) Balconi, terrazzi e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;



*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);*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:*  
**nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:*  
**nessuno /non rintracciati**
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della eventuale trascrizione :*  
**nessuna**

## **7. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE**

Nel merito si riporta il certificato notarile stilato dal Notaio Dott. Davide Carugati, in Legnano del 08.10.2009 dal quale risulta trascritto il pignoramento in data 5 Giugno 2009 ai nn. 66651/40103 a favore della Banca Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino , a carico del Sig. \*\*\*\* , pignoramento gravante sugli immobili in oggetto , di proprietà dello stesso Sig. \*\*\*\*\*, eseguito, pignoramento eseguito in appoggio ad atto di precetto , notificato in data 25.02.2009.

## **8. NOTIZIE DI CUI ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE,** *all'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con segnalazione di eventuali difformità urbanistiche o catastali. Nel caso di esistenza di opere abusive, pronuncia sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.*

Dal sopralluogo eseguito all'interno dell'unità immobiliare abitativa , si è in grado di accertare quanto segue:

- L'immobile residenziale è stato oggetto di sistemazione globale , fra l'anno 2006 e il 2007
- Nell'anno 2007 è stata depositata all'Agenzia del Territorio con atti del 09.07.2007 prot. N. MI0421021 , VARIAZIONE ALLA DESTINAZIONE da MAGAZZINO ad ABITAZIONE per i piani terreno e primo di cui al mapp. 298 sub 701;
- Alla data del sopralluogo , al piano terreno , si è riscontrato l'uso improprio del locale stesso rilevando la presenza di un angolo cottura (posizionato sulla parete est del locale) funzione , quest'ultima , non consentita dalla normativa locale di igiene per via dell'altezza minima del piano riscontrata pari a ml. 2,42 al posto di ml. 2,70 (come da Tab. 4 – all. Doc. 9).

Al fine di addivenire alla regolarizzazione delle funzioni ammesse al piano terreno , la sottoscritta rileva la necessità di intervenire attraverso una semplice rimozione degli apparecchi e degli arredi costituenti la parete attrezzata a cucina , spostando pertanto la stessa al piano superiore (come



peraltro indicato nella scheda catastale; dette azioni non prevedono denuncia alla P.A. per l'ottenimento di autorizzazione a sanatoria .

Infine, si precisa e si ribadisce che al piano terreno, in quanto classificabile quale spazio /volume pertinenziale , le funzioni insediabili ivi ammesse sono quelle indicate nella scheda catastale attualizzata, ovvero funzioni che non prevedono la permanenza continua di persone .

Per quanto riguarda il magazzino di cui al mapp. 301 (area coperta da tettoia ) si conferma la regolarità edilizia /urbanistica segnalando la mancanza in atti dell'inserimento dell'immobile nel catasto fabbricati.

**9. NOTIZIE DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.47/85 ED ALL'ART.46 DEL D. L.VO**

**378/01;** *indicazione degli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarazione che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

L'edificio (mapp. 298 sub 701) è stato realizzato prima del 1° settembre 1967e successivamente ristrutturato con modifica alla sua originaria destinazione d'uso.

**Non si sono reperiti atti relativi alla realizzazione di dette opere.**

**10. INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO :**

*a) della certificazione energetica di cui al Dl.gs n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002 /91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla L.R. n. 10/2009 :*

**nessun documento**

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

**Non è stata rintracciata la Dichiarazione di conformità dell'impianto GAS – Riscaldamento- acqua calda , né la certificazione dell'impianto elettrico.**

**11. INDICAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.**

**11.1. PREMESSA**

Con riferimento a quanto evidenziato nel merito della regolarità urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto, si procede nella valutazione dello stesso , ribadendo l'opportunità di dover rimuovere la cucina posta al piano terreno , tenuto conto che detto piano non ha le caratteristiche di abitabilità necessarie alla permanenza di persone. La presente valutazione venale , infatti , considera il piano in questione pertinenza della destinazione d'uso abitativa riservata al piano primo.

## 11.2. CRITERIO DI STIMA

Dovendo individuare il valore degli immobili, trattandosi di stima ordinaria, si è ritenuto utile ed opportuno fare riferimento a criterio di stima sintetico-comparativo . A tal fine, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso.

La stima sintetico-comparativa trova riscontro nelle quotazioni rilevabili dalle offerte nel settore secondo le quali il valore medio delle abitazioni e dei magazzini a tipologia simile a (appartamenti indipendenti e locali rustici per il ricovero degli attrezzi ) in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo di solito operando la distinzione per unità nuove, recenti e vecchie.

Si è pertanto tenuto conto delle condizioni interne ed esterne degli immobili avendo rilevato uno stato di conservazione ottimo per l'abitazione e cattivo per il rustico/magazzino .

Per l'appartamento si sono considerati i valori massimi registrati in zona, in quanto interessato da recenti opere di sistemazione distributiva degli spazi , di consolidamento delle strutture portanti nonché da opere di adeguamento normativo degli impianti e degli elementi costruttivi adottati in funzione di un maggior risparmio energetico.

Per il locale rustico /magazzino , risultato peraltro mero ed esiguo spazio coperto da tettoia realizzata con struttura in legno ed attualmente in cattivo stato di conservazione (pericolante) , si è stimato un prezzo forfettario .

Si sono consultate pertanto, quali fonti dirette disponibili, la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (II semestre 2010)" e l' "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio OMI (II semestre 2010)" oltre a effettuare indagini in loco.

In generale si osserva che tutte le fonti analitiche che monitorizzano l'andamento del mercato immobiliare residenziale (2010 ) in Provincia di Milano hanno registrato un andamento negativo nel merito delle variazioni dei prezzi medi con contrazione annuale al netto del saggio d'inflazione pari al - 3,7% .

Il prezzo medio di mercato degli appartamenti recenti e vecchi nella Provincia di Milano nelle zone periferiche dei comuni, nel semestre considerato, è pari a € 1.571,00 per MQ.

I dati rinvenuti per fonte , tipologia , stato di conservazione e prezzo di vendita (min./max in Euro/MQ.) sono i seguenti:

## QUOTAZIONI OMI (II SEMESTRE 2010)

---

La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Si riportano di seguito i risultati dell'interrogazione per la destinazione d'uso specifica dell'immobile residenziale .

### Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

**Provincia:** MILANO

**Comune:** PARABIAGO

**Fascia/zona:** Periferica/FERROVIA, REPUBBLICA, BUOZZI -

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |             | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |            | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max         |                  | Min                            | Max        |                  |
| Abitazioni civili            | Scadente           | 830                   | 1200        | L                | 2,5                            | 3,7        | L                |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1300                  | 1550        | L                | 4                              | 4,8        | L                |
| <b>Abitazioni civili</b>     | <b>OTTIMO</b>      | <b>1650</b>           | <b>1900</b> | <b>L</b>         | <b>5,1</b>                     | <b>5,9</b> | <b>L</b>         |
| Abitazioni di tipo economico | Scadente           | 740                   | 1100        | L                | 2,3                            | 3,2        | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1100                  | 1400        | L                | 3,4                            | 4,2        | L                |
| Abitazioni di tipo economico | OTTIMO             | 1400                  | 1650        | L                | 4,3                            | 5,1        | L                |
| Box                          | NORMALE            | 780                   | 1000        | L                | 3,3                            | 4,4        | L                |

## QUOTAZIONI BORSA IMMOBILIARE

Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con la F.I.M.A.A.  
 – bollettino n° 38: Periodo di rilevazione dati II semestre 2010 :

**COMUNE DI PARABIAGO –Legnanese ) –**

€/MQ. ZONE : **PERIFERIA**

**APPARTAMENTI**  
 NUOVI O RISTRUTT. /MQ.  
 da € 1.800,00 a € 1.900,00

## 12. VALORE COMMERCIALE STIMATO

Sulla base del metodo comparativo precedentemente indicato, applicati gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, sulla scorta della tipologia del bene , della zona di ubicazione dello stesso nonché in considerazione del suo stato di conservazione ,si ritiene di poter assumere :

A) **PER L'IMMOBILE RESIDENZIALE** di cui al mapp. 298 sub 701, come più probabile valore unitario di mercato € 1.800,00/MQ .

Pertanto ,

**SI STIMA**

un valore di mercato dell'unità immobiliare, libera da persone e cose, pari a € 113.000,00 (centotredicimilaeuro)

**Desunti dal seguente calcolo :**

assunto il parametro economico unitario del prezzo di vendita di mercato pari a € 1.800,00/MQ e la superficie commerciale sopra definita pari a MQ.63,00 , si avrà:  
 (€1.800,00 X Mq.63,00) = €113.400,00 (arrotondati per difetto a €113.000,00 ) equivalenti al prezzo di mercato dell'unità immobiliare una volta ristabilita la regolarità urbanistica ed edilizia al piano terreno.

B) **PER L'IMMOBILE DESTINATO A RUSTICO/MAGAZZINO**, di cui al mapp. 301 ,

**SI STIMA**

un valore di mercato pari a € 2.000,00 (duemilaeuro)

### 13. PRECISAZIONI

La scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto.

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, in originale più una copia, che si compone di 20 pagine dattiloscritte, con acclusi gli allegati di cui al punto 14 che ne fanno parte integrante.

Con osservanza.

Milano, li 21.09.2011

L'esperto  
 Dott. Arch. Patrizia Villa

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0421021 del 09/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Parabiago

Via Arluno

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 22  
Particella: 298  
Subalterno: 701

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

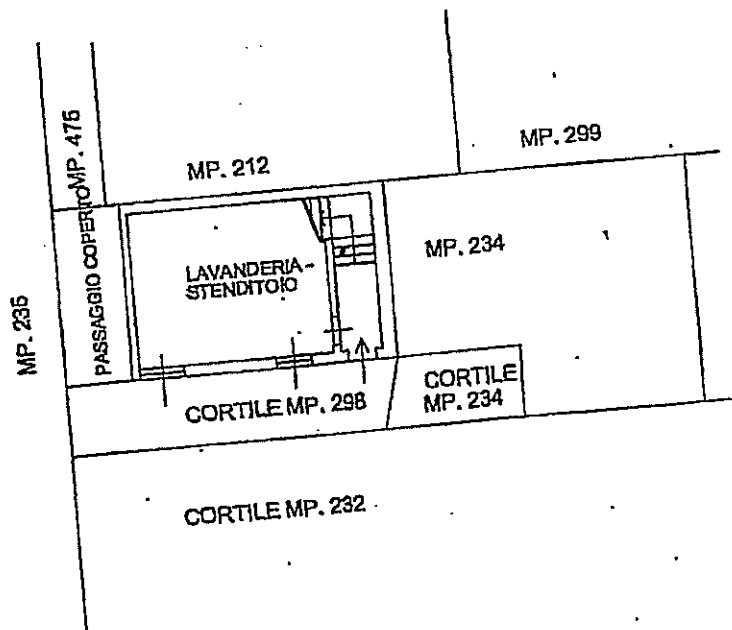
Prov. Milano

N. 8239

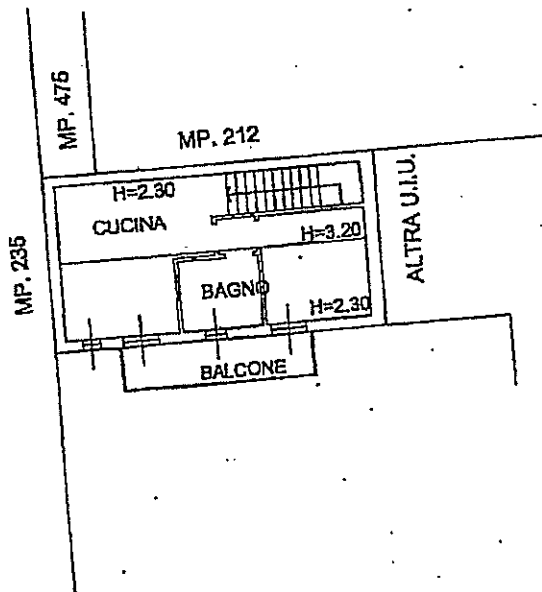
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
H=2.40



PIANO PRIMO  
Hmedia =2.75



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/12/2010 - Comune di PARABIAGO (G324) - Foglio: 22 Particella: 298 - Subalterno 701 >  
VIA ARLUNO n. 5 piano: T-1;