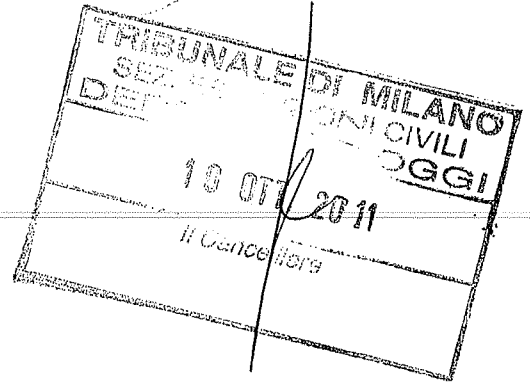




Luigi  
Ambrosino  
Architetto  
via Gozzano, 4  
20131 Milano  
tel. 02-2664844  
fax 02-70638112  
E-mail:  
ala@fastwebnet.it



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

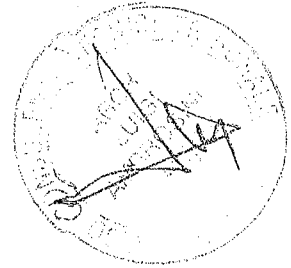
G.E. Dr.ssa Valentina Boroni

R.G.E. n° 2559/2010

Procedura promossa da:  
BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.  
contro

Beni pignorati  
APPARTAMENTO sito in  
BAREGGIO - via Madonna Pellegrina n. 18

PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO



## INCARICO - QUESITO

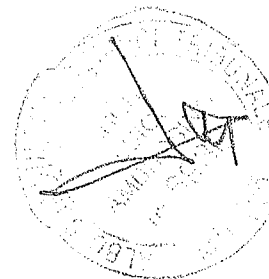
Il sottoscritto Arch. Luigi Ambrosino, (codice fiscale MBR LCS 52D14 B619B), con studio in Milano, via Guido Gozzano, n. 4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 6938, premesso che:

- a) in data 04.03.2011 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il sottoscritto il 24.06.2011 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- c) che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente **QUESITO**:

"**Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/i debitore/i.

**Provveda** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

1. Ad avvertire questo giudice procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o



comunque non saranno opponibili dall'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

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

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37
9. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

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

**Allegli** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**Depositi** oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**Provveda**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

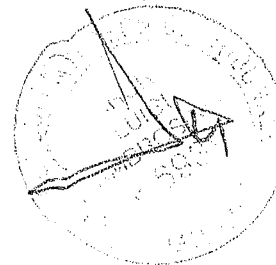
**Allegli** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**Avverta** il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

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

La S.V.I. assegnando il termine per il deposito della presente entro i 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 25/11/2011, ha dato scadenza sino al 11 ottobre 2011.

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



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

Il bene risulta identificato nel **comune di Bareggio, via Madonna Pellegrina n. 18**, come unità immobiliare così costituita e censita al NCEU di detto comune, come segue::

- fg.12, part. 741 - sub 707 - cat. A/3 - vani 7 - piano T/S1 - via Madonna Pellegrina 18 - Cl. 4 - R.C. €. 524,20 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI0118923 del 14/02/2007 - **all. C1**).

#### Il sopra indicato bene è stato sottoposto ai seguenti atti:

- **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1<sup>a</sup>, il 08.09.2010 ai n.ri 17012/10178, **a favore** della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., con sede in Novara (cod. fisc.: 01848410039) ed **a carico** di (per la quota di ½ dell'intero [redacted] B. [redacted] il 08.12.1991 (cod. fisc.: [redacted]) e di (per la quota di ½ dell'intero [redacted] [redacted] HALIMA, nata a Testour (Tunisia) il 10.10.1969 (cod. fisc.: [redacted]) a garanzia della somma ingiunta di €. 122.575,62, oltre interessi e spese.

### 2 ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

La piena ed esclusiva **proprietà** del bene sopra indicato pervenne, per la quota di ½ del [redacted] il 08.12.1991 (cod. fisc.: [redacted] KKO [redacted] e [redacted] [redacted] HALIMA, nata a Testour (Tunisia) il 10.10.1969 (cod. fisc.: [redacted] INEM 0071120521), con atto di compravendita in autentica in data 30.03.2007, al n° 75454/9302 di Rep. Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, debitamente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 27.04.2007, ai numeri 10136/5664, per acquisto da Ravelli Angela Maria e Colombo Adele (**all. R1**).

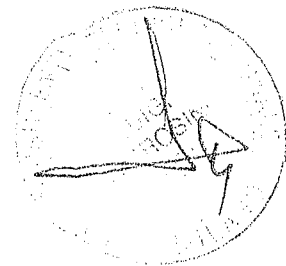
### 3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

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

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata all'atto di pignoramento,
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche.

**Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, il bene in oggetto risulterebbe essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **ipoteca volontaria**, per la complessiva somma di €. 240.000,00, iscritta per l'intero (1/1), presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 27.04.2007 ai numeri 10137/2458, a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., con sede in Novara (cod. fisc.: 01848410039) a garanzia di mutuo ed **a carico** [redacted] [redacted] HALIMA, nata a Testour (Tunisia) il 10.10.1969 (cod. fisc.: [redacted] INEM 0071120521).



▪ ipoteca legale, per la complessiva somma di €. 39.413,72, iscritta per la quota di 1/2 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 05.01.2010 ai numeri 107/30, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A., con sede in Milano (cod. fisc.: 09816500152) ed a carico [REDACTED]

#### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare il bene sopra indicato, alla presenza del debitore esecutato, in data 14 settembre 2011.

##### 4.1. UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DEL COMPLESSO

###### DI CUI SONO PARTE LE UNITA' PIGNORATE.

Il bene costituisce porzione di un compendio immobiliare ubicato a Bareggio, comune di oltre 17.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 16 Km. a ovest del centro di Milano. A partire dal capoluogo, per raggiungere più direttamente l'unità pignorata, si percorre la SS. 11 per Novara Sempione, entrati nel territorio comunale di Bareggio si svolta sulla trasversale sinistra (via Roma), percorrendola fino in fondo ad incrociare la via Madonna Pellegrina a da qui verso sinistra fino al civico 18, sulla cui area di sedime è ubicato il bene in esame.

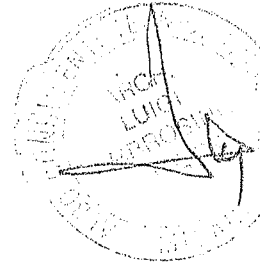
La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di prevalente vecchia formazione, qualificato nell'immediato contorno dalla presenza di tipologie a prevalente destinazione residenziale mono e plurifamiliari di altezza e densità limitata, con un assetto urbano di contorno caratterizzato per lo più da giardini privati.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio che si trovano ad una distanza superiore ai 2000 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello automobilistico di interconnessione urbana con linea automobilistica n. 424 Bareggio - Milano (Molino Dorino MM1), che risulta con fermata (via Crivelli) raggiungibile a circa 400 mt. di distanza.

Il complesso ed il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, risulta costituito da un edificio ad angolo, di due piani fuori terra, a carattere originariamente rurale, con piccola corte interna a cui si accede tramite androne carrabile comune da fronte strada e che risulta delimitata da altre piccole costruzioni sia in aderenza che su fronte interno contrapposto. L'area di sedime e l'edificio principale risultano posizionati sul ciglio fronte strada ed il fabbricato di riferimento si sviluppa ad angolo con l'unità in esame che risulta dotata di ingresso pedonale esclusivo pedonale esterno su fronte strada (laterale estremo) identificato con il civico 22 oltre altri all'ingressi da corte interna.

Il complesso, di categoria economica, ha destinazione residenziale, con presenza di piccole superfici a carattere misto (corpi minori aggregati) **All. A1 (stradario provinciale) - All. A2 (stradario comunale) - All. A3 (estratto mappa) All. B1/B2 (foto aeree) - (foto 1-2-5-6)**



Il fabbricato presenta tipologia costruttiva secondo la descrizione che segue.

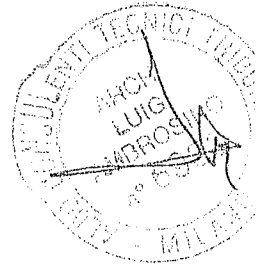
- **Struttura** costituita da ossatura portante prevalente in mattoni pieni, solai misti; tetto in legno.
- **Copertura** a falde con manto in elementi di laterizio. **(foto 1-2-5-6) (allegato B2)**
- **Facciata esterna** di tipo semplice, totalmente rifinita ad intonaco civile, parzialmente tinteggiato anche a contorno delle sagome di apertura che presentano davanzali e soglie in pietra levigata. **(foto 1-2-3)**
- **Facciata interna** di tipo semplice, con zoccolatura in cemento strollato, parte sovrastante rifinita in intonaco civile parzialmente tinteggiato; aperture contornate da lastre in cemento; con ballatoio in aggetto dal filo di facciata su lastre in appoggio su mensole e parapetto in ferro. **(foto 5-6)**
- **I sistemi oscuranti esterni** sono costituiti da persiane in legno. **(foto 1-2-5-6)**
- **L'ingresso comune** è dotato di portone a due ante (per passaggio carraio) in ferro (pulsantiera citofonica su fianco sinistro), a contorno totale della volta con piccolo sovra luce grigliato verticale. Posizionato frontalmente sulla via Madonna Pellegrina ed identificato con il civico 18, è caratterizzato da un androne di tipo a sfondo aperto, semplice e lineare, di dimensione ampia con pavimentazione grezza in ghiaia; pareti ad intonaco grezzo. Dopo breve percorso da immediato accesso alla piccola corte condominiale che presenta pavimento grezzo in ghiaia con i soli marciapiedi, di contorno ai fabbricati, in calcestruzzo liscio. **(foto 1-2-3-5)**

#### **4.2 NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE**

L'unità pignorata risulta ubicata al piano terra con accesso esterno su strada, oltre tre accessi distinti da corte interna, per i rispettivi tre nuclei. **(foto 2-3-4-5-6)**

Il bene risulta con fronti che affacciano ad angolo su due lati del fabbricato fronte strada e cortiletto esterno laterale (di proprietà esclusiva degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento) oltre che sulla porzione di corte interna, (anch'essa di proprietà esclusiva degli esecutati, ma non non oggetto di pignoramento); esso è composto da tre unità al piano terra, distinte ma poste in aderenza e continuità tra loro (**all. C1/C3/C4**), di cui la principale risulta con: **soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, oltre ampio vano cantina al piano sotterraneo**. La successiva, posta in continuità con cortiletto laterale in comune, risulta composta da **piccolo ingresso/disimpegno, locale uso cucina, camera, bagno**. La terza presenta il solo accesso dalla corte interna e risulta composta da **ampio monolocale con bagno**.

Le tre unità formano un aggregato abitativo che sviluppa complessivi commerciali mq. **144,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:



Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superf. commerciale
<b>Appartamento 1</b>	mq. 54,00	1	mq. 54,00
cantina	mq. 40	0,50	mq. 20,00
cortile	mq. 12	0,1	mq. 1,20
<b>Appartamento 2</b>	mq. 33,00	1	mq. 33,00
cortile	mq. 8	0,1	mq. 0,80
<b>Appartamento 3</b>	mq. 35,00	1	mq. 35,00

Il bene, con altezza interna di circa mt. 3,10 circa, si configura come unità aggregata, ma già sostanzialmente suddivisa in tre alloggi distinti, con ingressi indipendenti, di dimensioni medio/piccole ed in buona parte di recente ristrutturazione, rifinito con materiali correnti di tipo civile, si presenta in uno stato di discreta manutenzione ed ha distribuzione interne e finiture secondo la descrizione che segue (vedi anche **allegati C1/C2/C3/C4**).

### **Appartamento 1**

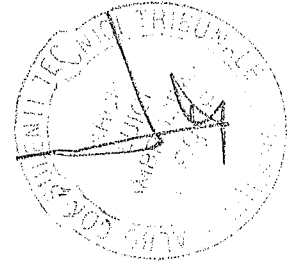
- Identificabile in posizione d'angolo dell'edificio di riferimento con fronti su strada, parzialmente su corte interna e cortiletto laterale ad uso esclusivo. Si configura come alloggio di tre locali e bagno, oltre ampia cantina al piano interrato e risulta completo nelle finiture.

**Soggiorno con angolo cottura (foto 8-9-10):** ambiente di circa 16 mq. utili, con ingresso diretto dal cortiletto laterale (identificato con il civico 22 di cui al mappale n. 1065 di proprietà esclusiva degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento), tramite porta blindata rifinita internamente ed esternamente con pannelli in legno tipo noce. Pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30), con zoccolino in accordo; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile. Finestra a due ante con serramento in legno douglas e vetro-camera e porta di passaggio al disimpegno di tipo a libro in legno noce. L'angolo cottura risulta rivestito, ad h. di cm. 170 circa, con piastrelle di ceramica smaltata di cm. 10x10. L'altezza del locale risulta parzialmente ridotta (mt. 2.90) rispetto alla quota originaria per la presenza di controsoffitto.

**Disimpegno (foto 11-12):** di superficie limitata (4,5 mq.) con passaggio diretto dal soggiorno per accesso alle camere ed al bagno ed al vano cantina tramite scala in legno.

Ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (in continuità con il soggiorno), pareti e plafone tinteggiati su intonaco, controsoffitto ad h. mt 2,90.

**Bagno (foto 13-14):** di dimensioni medie (scarsi 5 mq.) con accesso laterale dal disimpegno tramite porta scorrevole (telaio a scomparsa tipo "scigno") a pannello cieco in legno tipo noce. Ha pavimento rivestito in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x20 e pareti (ad altezza cm. 200) rivestite in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x 25) goffrate a mosaico; rimanenti pareti e plafone tinteggiati su intonaco al civile; finestra a due ante con serramento



in ferro zincato con grata di sicurezza esterna in ferro. Dotazione di sanitari: w.c., bidet e lavabo arredo, oltre piatto doccia in ceramica.

**Camera 1 (foto 15):** di circa 10 mq. utili, con accesso frontale dal disimpegno tramite porta cieca in legno tipo noce, ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30), e zoccolino di stesse caratteristiche ed in continuità con gli altri locali; pareti e plafone tinteggiati; finestra a doppia anta con serramento in legno verniciato e vetro semplice.

**Camera 2 (foto 16):** di circa 14 mq. utili, con accesso laterale dal disimpegno tramite porta cieca in legno tipo noce; ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30) e zoccolino di stesse caratteristiche, in continuità con gli altri locali; pareti e plafone tinteggiati; finestra a doppia anta con serramento in alluminio elettro-colore e vetro camera. Il locale dispone di un vano porta dotato di doppio serramento (interno in legno a due ante vetrate ed esterno con porta blindata) per l'accesso diretto alla porzione di area cortilizia interna (mapp. 1066 di proprietà esclusiva, ma non oggetto di pignoramento), che si può prefigurare come secondo ingresso all'unità immobiliare.

**Cantina (foto 17-18):** locale ampio di circa 33 mq. utili rifinito e fruibile, ubicato al piano interrato con accesso dal disimpegno tramite scala rivestita in legno (foto 18-19). Presenta volte a botte con mattone a vista per un'altezza al colmo di mt. 2,75. Ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30) e zoccolino di stesse caratteristiche, in continuità con gli altri locali sovrastanti; pareti tinteggiate su intonaco civile e porta di accesso con pannello cieco in legno tipo noce. Il locale si avvale di aeroilluminazione naturale semidiretta tramite finestra a due ante con serramento in legno di pino tinto e vetrocamera su bocca di lupo con griglia esterna.

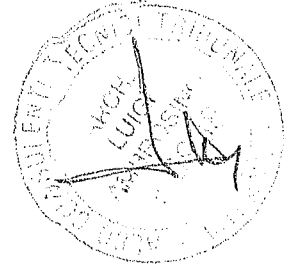
## **Appartamento 2**

- Identificabile in posizione interna con fronti verso corte e cortiletto laterale ad uso esclusivo. Si configura attualmente come bilocale con bagno e risulta completo nelle finiture.

**Disimpegno (foto 19-20):** di superficie molto contenuta (scarsi 2,50 mq.) con accesso diretto dalla porzione di area cortilizia (mapp. n. 1066 di proprietà esclusiva degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento) interna tramite porta blindata rifinita internamente ed esternamente con pannelli in legno tipo noce. Pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30), con zoccolino in accordo; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile. L'altezza del vano risulta ridotta (mt. 2.20) per la presenza di controsoffitto con lampade ad incasso.

**Locale 1 (foto 21-22):** di scarsi 10 mq. utili, con accesso laterale dal disimpegno tramite porta in legno tipo noce con specchiatura in vetro; ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30) e zoccolino di stesse caratteristiche, in continuità con il disimpegno; pareti e plafone tinteggiati. Finestra a doppia anta con serramento in legno douglas e vetro





camera in affaccio su corte comune e portafinestra, con sovra luce fisso costituita da serramento in legno douglas e vetro camera in affaccio su cortiletto laterale esclusivo, che si può prefigurare come secondo ingresso all'unità immobiliare, anche così come configurato nel progetto assentito integrato nel monolocale (all. C2/3/4), ma che allo stato si presenta come locale autonomo.

**Locale 2 (foto 23-24):** di scarsi 13 mq. utili, con accesso frontale dal disimpegno tramite porta a pannello cieco in legno tipo noce con sovra luce fisso; ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30) e zoccolino di stesse caratteristiche, in continuità con il disimpegno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile. Finestra a doppia anta con serramento in ferro zincato e vetro semplice.

**Bagno (foto 25-26):** di dimensioni ridotte (scarsi 3 mq.) con accesso laterale dal disimpegno tramite porta cieca in legno tipo noce. Ha pavimento e rivestimento pareti (h. cm. 220 circa) in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x20, rimanenti pareti e plafone tinteggiati su intonaco al civile; finestra ad anta unica con serramento in alluminio elettro-colore e vetro-camera. Dotazione di sanitari: w.c., lavabo, oltre vasca in acrilico di dimensione ridotta.

### **Appartamento 3**

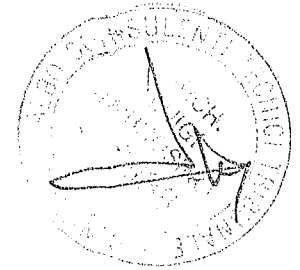
- Identificabile in posizione centrale (limitrofo all'androne di ingresso comune) dell'edificio di riferimento, con fronti su strada e corte interna. Si configura attualmente come monolocale con bagno e risulta solo parzialmente sistemato nelle finiture.

**Locale (foto 27-28-29-30):** di circa 30 mq. utili di h. interna netta mt. 3,10, con accesso diretto dalla porzione di area cortilizia (mapp. n. 1066 di proprietà esclusiva degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento) tramite portoncino in ferro; ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30); pareti e plafone tinteggiati. Dotato di due finestre a doppia anta con serramenti diversi (acciaio zingato e alluminio) in affaccio su fronte strada.

**Bagno (foto 31-32):** di dimensioni ridotte (2 mq.) con accesso diretto (privo di serramento) previo passaggio da antibagno ove è collocato il lavabo e tramite porta a soffietto in pvc.

Ha pavimento rivestito in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 30x30 (in continuità con il locale) e pareti (ad altezza cm. 160) rivestite in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x20), rimanenti pareti e plafone tinteggiati su intonaco al civile; finestra a due ante con serramento in alluminio anodizzato, con grata di sicurezza esterna in ferro. Dotazione di sanitari: w.c., lavamani (antibagno) e lavabo.

**Impianti:** impianto elettrico distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia anche recente; impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (bagni e angolo cottura) e regolarmente incassato nella muratura; impianto termico autonomo, alimentato da caldaia gas metano e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti in ghisa.



#### **4.3 STATO DI CONSERVAZIONE**

Gli alloggi, ad esclusione del monocale, si presentano internamente in buone condizioni di manutenzione anche in virtù di recente ristrutturazione mentre l'edificio risulta, nel suo complesso, in un insufficiente stato manutentivo.

#### **4.4 STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

L'unità pignorata risulta attualmente abitata dai debitori esecutati, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

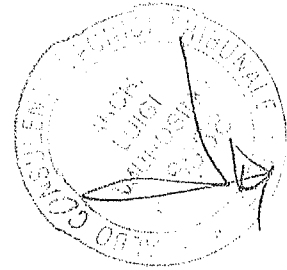
#### **4.5 NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE**

La caratteristica tipologica del bene ( unità immobiliare che presenta di fatto tre singoli alloggi dotati di ingressi autonomi) **consente, già nello stato di fatto, una comoda divisibilità dello stesso**: per tale procedura, se necessiterà, si dovrà successivamente distinguere i valori dei singoli alloggi in relazione al diverso stato di finitura.

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

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

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



## **6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

a. Il bene pignorato è una unità immobiliare che costituisce porzione di un edificio residenziale costruito originariamente in epoca precedente al 1967, ma ristrutturato e modificato con D.I.A. a prot. n. 0001345/2007 del 13/01/2007 (all. C2/C3).

b. Il fabbricato ricade in zona urbanistica, attualmente indicata nell'attuale P.G.T., come zona ad "edifici di impianto tradizionale" (all. D1), le cui modalità d'intervento e tutte le attività ammesse, sono indicate dall'art. 4.4.1 (all. D2) della normativa del "Piano delle Regole che non prevedono particolari vincoli o limiti di intervento nell'ambito della normale manutenzione ordinaria e straordinaria ed a cui si rimanda per la necessaria presa visione delle prescrizioni specifiche.

**c. Allo stato l'immobile risulta solo parzialmente conforme alla planimetria assentita (all. C3/C4) di cui alla D.I.A. (Appartamento 1), mentre le restanti unità (appartamenti 2 e 3) risultano conformi all'originario stato evidenziato nella planimetria catastale (all. C1).**

**Essendo scaduti i termini per l'esecuzione dei lavori relativi all'adeguamento degli appartamenti 2 e 3 (trattasi di piccole modifiche interne), per operare la completa regolarizzazione dell'intera unità immobiliare, sia nel caso di esecuzione delle opere così come riportate planimetricamente che nell'eventuale mantenimento di quelle originarie (all. C1) si deve rinnovare la presentazione della D.I.A. o, eventualmente, chiedere proroga dei tempi di esecuzione dei lavori. In entrambi i casi si deve poi comunque necessariamente adeguare la rappresentazione dello stato di fatto nella scheda planimetrica catastale.**

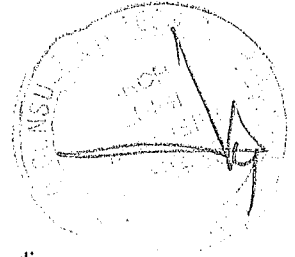
**Per tali incombenze il costo presunto per gli onorari professionali, (compreso l'aggiornamento della scheda catastale) si stima che ammonti a circa € 2.600,00, (oltre accessori di legge).**

d. Effettuate le verifiche che precedono, all'atto di vendita non occorre allegare il certificato previsto dall'art. 18 della Legge 47/85.

## **7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI**

**A fronte di richiesta avanzata all'attuale proprietario eseguito ed all'amministrazione condominiale è stato dato riscontro, secondo quanto segue:**

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



b) l'unità risulta DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 - 22/1/2008 Ministero sviluppo economico solo per quanto riguarda l'impianto a gas (all. E).

### **8. NOTE PRELIMINARI IMPORTANTI AI FINI DELLA VENDITA**

Il pignoramento grava su un bene (sola porzione di fabbricato al piano terra) regolarmente censito ed individuato catastalmente con i dati riportati al cap. 1.

In virtù delle caratteristiche e condizioni tipologiche del bene pignorato, si è accertato che per l'accesso ad ogni singola unità o nucleo abitativo, di cui esso è composto, si deve necessariamente transitare dalle porzioni di cortili (così come descritto al cap. 4 della presente relazione) che, originariamente rappresentate come parti comuni, risultano attualmente di proprietà esclusiva degli esecutati (allegati A3/F/R2).

Tali aree cortilizie, rappresentate dai mappali n. 1065 e 1066 (all. C5), non sono state oggetto di pignoramento e pertanto prefigurano una condizione problematica per la regolarità di accesso al bene pignorato, limitandone di fatto (a giudizio dello scrivente) la condizione di vendita e quindi la fruizione del bene stesso per un futuro acquirente, salvo l'eventualità di porre una eventuale servitù di passo (operazione complessa tutta da verificare nella fattibilità) o con la più semplice soluzione di procedere con ulteriore pignoramento delle aree di pertinenza, così come individuate e rappresentate dai documenti allegati.

Assenza  
risolto  
con  
il più semplice  
interpretato  
↓

### **IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA**

Nell'edificio sito in Bareggio, via Madonna Pellegrina n. 18, intera proprietà dell'unità immobiliare urbana costituita da porzione immobiliare di tre nuclei abitativi aggregati ed adiacenti, così composti:

#### appartamento 1

*soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, oltre ampio vano cantina al piano sotterraneo;*

#### appartamento 2

*piccolo ingresso/disimpegno, locale uso cucina, camera, bagno;*

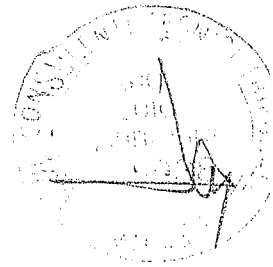
#### appartamento 3

*ampio monolocale con bagno.*

Il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg.12, part. 741 - sub 707 - cat. A/3 - vani 7 - piano T/S1 - via Madonna Pellegrina 18 - Cl. 4 - R.C. €. 524,20 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI0118923 del 14/02/2007 - all. C1);



- **Coerenze a corpo da nord in senso orario:** via Madonna Pellegrina, cortile, proprietà di terzi, cortile, androne.

### VALORE DI MERCATO e STIMA FINALE

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

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi commerciali delle transazioni avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili ai beni pignorati, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari (fonte "Stima degli Immobili" del - il Sole 24 ore - "Quotazioni mercato immobiliare primavera 2011" da - "Consulente Immobiliare" e "Osservatorio dei Valori Immobiliari" da "Agenzia del territorio") oltre ai dati pubblicati dalle seguenti fonti e riferite agli immobili aventi analoghe caratteristiche - "listino dei Prezzi degli Immobili 2° sem. 2010", edito dalla C.C.I.A.A. di Milano e "Osservatorio Immobiliare 2010" del Gruppo Tecnocasa.

Raccolti i dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile, con il metodo parametrico che, secondo una media comparativa, a cui mediamente viene assegnata una riduzione del valore pari al 10%, per differenza tra oneri e spese di asta, risulta la seguente:

<u>valore libero a corpo</u>	<b>€. 242.000,00</b>	<b>(duecentoquarantaduemila/00)</b>
valore occupato a corpo	€. 180.000,00	(centottantamila/00)

\*\*\*\*\*

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

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi (di rifiuti, ecc.), inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dimensionali degli immobili, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;



- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione si compone di n. 14 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in tre copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, due (di cui una in originale), oltre compact disc, vengono depositate presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano in data odierna.

Milano, 10 ottobre 2011



In fede

Arch. Luigi Ambrosino

**ALLEGATI:**

- **A1** - stradario provinciale
- **A2** - stradario comunale;
- **A3** - estratto mappa scala 1.1000;
- **B1/B2** - foto aeree;
- **C1** - scheda planimetria catastale in scala 1:200, con visura;
- **C2/C3/C4** - prospetto D.I.A. e relative planimetrie in scala 1:100;
- **C5** - evidenziazione mappali 1065 e 1066
- **D1/D2** - estratti P.G.T. con normativa;
- **E** - dichiarazione di conformità impianto gas;
- **F** - visura mappali n. 1065/1066/1069 di prop. esclusiva;
- **N1/N2** - avvisi e comunicazioni;
- **R1/R2** - atti di acquisto;
- n° 32 stampe fotografiche dei luoghi;
- **C.D.** in formato Winword con copia e allegati fotografici.

Relazione in formato digitale  
invio telematico del 23.04.2014



**Luigi  
Ambrosino**  
Architetto

via Gozzano, 4  
20131 Milano

tel. 02-2856844  
fax 02-70638112

E-mail:  
ala@fastwebnet.it

**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

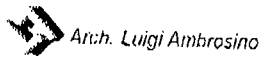
**R.G.E. n° 2559/2010 + 4167/2012**

Procedura promossa da:  
**BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.**  
contro

**Beni pignorati  
APPARTAMENTO sito in  
BAREGGIO - via Madonna Pellegrina n. 18**

**PERIZIA INTEGRATIVA  
ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO**





## INCARICO - QUESITO

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

- a) in data 04.03.2011 è stato nominato Esperto nella esecuzione R.G.E. n. 2559/2010;
- b) il sottoscritto il 24.06.2011 ha depositato la relazione peritale riferita al bene pignorato della suddetta procedura il 10/10/2011, facendo rilevare quanto riportato al cap. 8 della stessa relazione peritale, ovvero: il pignoramento gravava su un bene (sola porzione di fabbricato al piano terra) il cui accesso si deve necessariamente transitare dalle porzioni di cortili (così come descritto al cap. 4 della precedente relazione) che, originariamente rappresentate come parti comuni, risultano anche di proprietà degli stessi esecutati (allegati A3/F/R2), ma non oggetto di pignoramento;
- c) a seguito di quanto indicato e degli intervenuti atti e procedure integrative il G.E., nell'udienza del 21/02/2014, ha conseguentemente disposto che il sottoscritto depositi integrazione della perizia nella quale "si dia atto dell'intervenuto pignoramento anche della porzione di area cortilizia, nonché della presenza su detta area di iscrizione ipotecaria che andrà cancellata unitamente al decreto di trasferimento".

La S.V.I. assegnava termine per il deposito della presente perizia integrativa entro l'udienza, fissata per il giorno 29/04/2014, ore 10,45.

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

### 1. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI - ELENCO INTEGRATO -

Il beni risultano identificati nel comune di **Bareggio, via Madonna Pellegrina n. 18 e n. 22**, come unità immobiliari così costituite e censite al N.C.E.U. e N.C.T. di detto comune, come segue:

- a) fg. 12, part. 741 - sub 707 - cat. A/3 - vani 7 - piano T/S1 - via Madonna Pellegrina 18 - Cl. 4 - R.C. € 524,20 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI0118923 del 14/02/2007 - **all. C1**).

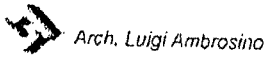
- b) fg. 12, part. 1065 - cat. area urbana - 21 mq. -;

- c) fg. 12, part. 1066 - cat. area urbana - 35 mq. -;

- d) fg. 12, part. 1069 - cat. area urbana - 65 mq. -;

(meglio identificati con estratto mappa - **all. C6**).






**I sopra indicati beni sono stati sottoposti ai seguenti atti:**

- **pignoramento per l'intero (1/1) del bene di cui al punto a**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1<sup>a</sup>, il 08.09.2010 ai n.ri 17012/10178, **a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.**, con sede in Novara (cod. fisc.: 01848410039) ed **a carico di** (per la quota di 1/2 dell'intero) [redacted]  
[redacted] a garanzia della somma ingiunta di €. 122.575,62, oltre interessi e spese.
- **pignoramento per l'intero (1/1) dei beni di cui ai punti b/c/d**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1<sup>a</sup>, il 19.12.2012 ai n.ri 17024/11568, **a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Verona (cod. fisc.: 03700430238) ed **a carico di** (per la quota di 1/2 dell'intero) [redacted]  
[redacted] a garanzia della somma ingiunta di €. 122.575,62, oltre interessi e spese.

**2 ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA**

1. La piena ed esclusiva **proprietà** dei beni indicati al **punto a del cap. 1** pervenne, per la quota di 1/2 dell'intero [redacted] il 08.12.1984 (cod. fisc. [redacted]) [redacted] per la quota di 1/2 dell'intero [redacted] il [redacted] atto di compravendita in autentica in data 30.03.2007, al n° 75454/9302 di Rep. Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, debitamente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 27.04.2007, ai numeri 10136/5664, per acquisto da Ravelli Angela Maria e Colombo Adele (all. **R1** rel. prec.).
2. La **quota residua** (215/1000 + 215/1000 + 150/1000), onde ottenere la piena ed esclusiva proprietà dei beni indicati ai **punti b/c/d del cap. 1**, pervenne, per la quota di 1/2 dell'intero, [redacted] [redacted] [redacted] atto di compravendita in autentica in data 27.11.2007, al n° 18320/8228 di Rep. Patrizia Carrara, Notaio in Busto Arsizio, debitamente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 12.12.2007, ai numeri 29315/16302, per acquisto da [redacted] (all. **R2** rel. prec.).



 Arch. Luigi Ambrosino

### 3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

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

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

Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, i beni in oggetto risulterebbero gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

▪ ipoteca volontaria, per la complessiva somma di €. 100.000,00 sulla unità negoziale identificata al fg 12, part.741, sub. 705, alla quale sarebbero comprese le quote millesimali in ragione di 150/1000 dell'area contigua di pertinenza, (identificata al fg.12, particelle 1065/1066/169), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, il 16.02.2007 ai numeri 4083/815, a favore della BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in Milano (cod. fisc.: 13263030150) a garanzia di mutuo ed a carico di [REDACTED]

▪ ipoteca volontaria, per la complessiva somma di €. 240.000,00 (capitale €. 120.000,00), iscritta per l'intero (1/1), presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, il 27.04.2007 ai numeri 10137/2458, a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., con sede in Novara (cod. fisc.: 01848410039) a garanzia di mutuo ed a carico [REDACTED]

▪ ipoteca legale, per la complessiva somma di €. 39.413,72, iscritta per la quota di 1/2 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, il 05.01.2010 ai numeri 107/30, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A., con sede in Milano (cod. fisc.: 09816500152) ed a carico [REDACTED]

In merito alla presente integrazione ed ai relativi titoli, valutata la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo e la comunicazione del delegato Dott. Luca Bollini, il sottoscritto, ai fini della vendita, riscontra che : ammesso come correttamente interpretabile che l'ipoteca volontaria (per estensione legale) grava sulla quota millesimale dei mappali 1065/1066/1067, in ragione di 150/1000, in capo al venditore dello stesso (Moawad Mohamed Ahmed Mahmoud), risulterebbe in ogni caso che le rimanenti quote (215/1000 + 215/1000), vendute da Ravelli Angela Maria e Colombo Adele agli esecutati, non siano gravate da altrettanta ipoteca, ma in relazione alle risultanze del titolo di proprietà (visure all. tt F1/F2/F3) tale condizione forma comunque oggetto di pignoramento e quindi di vendita.



Arch. Luigi Ambrosino

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI di cui ai punti b, c, d, del cap. 1**

Trattasi di porzioni di aree cortilizie, a contorno e pertinenza di un corpo edilizio (già oggetto del precedente pignoramento), integrato in un insediamento di un nucleo di vecchia formazione ad origine rurale (all. 5 bis.)

Le aree risultano parzialmente e totalmente pavimentate ed in particolare:

- l'area di cui al mappale 1065 risulta racchiusa tra il fabbricato ed il muro di confine (verso la parte esterna del nucleo) e funge da cortiletto con ingresso su strada, che a sua volta distribuisce agli accessi delle porzioni dei fabbricati di proprietà degli esecutati e già oggetto di pignoramento (foto a-b-c).
- l'area di cui al mappale 1066 risulta identificabile all'inizio della corte dell'intero nucleo e precisamente nell'angolo terminale destro come porzione del cortile che da accesso diretto alla porzione di fabbricato di proprietà degli esecutati che risulta anch'essa già oggetto di pignoramento (foto d).
- l'area di cui al mappale 1069 risulta identificabile all'interno della corte dell'intero nucleo e precisamente al centro del fronte terminale opposto al mappale precedente. Da quanto rilevato attraverso la foto satellitare (foto e-f), su tale area risulterebbe insistente un precario (tipo tettoia) di cui verificare la conformità ed il relativo titolo edilizio che, in caso negativo, dovrà essere oggetto di demolizione salvo, nel caso di interesse ed effettuate le verifiche, ottenerne l'eventuale autorizzazione in sanatoria e quindi la sua regolarità (all. B2-bis).

#### **6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

a. Le porzioni di cortile ricadono in zona urbanistica, attualmente indicata nell'attuale P.G.T., come "edifici di impianto tradizionale" (all. D1 - rel. prec.), le cui modalità d'intervento e tutte le attività ammesse, sono indicate dall'art. 4.4.1 (all. D2 - rel. prec.) della normativa del Piano delle Regole che non prevedono particolari vincoli o limiti di intervento nell'ambito della normale manutenzione ordinaria e straordinaria ed a cui si rimanda per la necessaria presa visione delle prescrizioni specifiche, anche in caso di eventuali opere di trasformazione.

**b. Allo stato risulta che sul mappale 1069 insiste un precario (tettoia in metallo e legno) privo di titolo abilitativo edilizio, così come appurato presso l'ufficio tecnico del Comune di Bareggio (S.E.&O). Nella fattispecie si raccomanda di segnalare al futuro acquirente che tale condizione, seppur consolidata nel tempo e se così mantenuta, dovrà essere regolarizzata attraverso la richiesta di un permesso di costruire a sanatoria (salvo impossibilità) o con l'eventuale demolizione. In considerazione della necessità di regolarizzare comunque l'unità abitativa (già descritta nella precedente relazione), gli oneri professionali relativi alla pratica edilizia, potrebbero essere integrati a quanto precedentemente indicato**





Arch. Luigi Ambrosino

## 7. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in **Rareggio, via Madonna Pellegrina n. 18**, intera proprietà dell'unità immobiliare urbana costituita da porzione immobiliare di tre nuclei abitativi aggregati ed adiacenti, oltre porzioni cortile di pertinenza, il tutto così composto:

a)

### - appartamento 1

**soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, oltre ampio vano cantina al piano sotterraneo;**

### - appartamento 2

**piccolo ingresso/disimpegno, locale uso cucina, camera, bagno;**

### - appartamento 3

**ampio monolocale con bagno.**

Il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

fg. 12, part. 741 - sub 707 - cat. A/3 - vani 7 - piano T/S1 - via Madonna Pellegrina 18 - Cl. 4 - R.C. € 524,20 -

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. MI0118923 del 14/02/2007 - **all. C1**);

- **Coerenze a corpo da nord in senso orario: via Madonna Pellegrina, cortile, proprietà di terzi, cortile, androne.**

- Quote di proprietà delle porzioni di cortile riferite alle particelle del fg. 12, censite al NCT di detto comune, come segue:

**b) fg. 12, part. 1065 - cat. area urbana - 21 mq. -;**

**c) fg. 12, part. 1066 - cat. area urbana - 35 mq. -;**

**d) fg. 12, part. 1069 - cat. area urbana - 65 mq. -**

**- Coerenze a corpo da nord in senso orario -**

- Mappale 1065: **via Madonna Pellegrina, mappali 898, 1067, 741;**

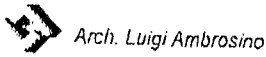
- mappale 1066: **mappale 741 da due lati, cortile comune al mappale 162 dai restanti lati;**

- mappale 1069: **cortile comune al mappale 162, mappali 1068, 210, proprietà di terzi, mappale 160.**

## VALORE DI MERCATO e STIMA FINALE

Il sottoscritto in considerazione del trend congiunturale del mercato immobiliare, valutata l'incidenza delle quote di cortile di pertinenza all'abitazione di cui al punto a, ritenuta tale incidenza compensata dall'attuale decremento dei valori immobiliari rilevati dalle fonti e statistiche ufficiali (circa - 10% riferito al periodo ottobre 2011 - aprile 2014); svolto le più opportune indagini e valutato il valore medio di tali porzioni di cortili mediamente in €.





24.000.000, ritiene di mantenere la stima del cespite così integrato secondo il valore precedentemente assegnato, ovvero:

<u>valore libero a corpo</u>	<u>€. 242.000,00</u>	<u>(duecentoquarantaduemila/00)</u>
valore occupato a corpo	€. 180.000,00	(centottantamila/00)

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

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

La presente relazione si compone di n. 7 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in tre copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, due ( di cui una in formato telematico, ed una cartacea) vengono depositate presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 23 aprile 2014

In fede  
Arch. Luigi Ambrosino

**ALLEGATI:**

- B2- bis - foto aerea/satellitare;
- C6 - estratto mappa;
- C6 bis - evidenziazione mappali 1065, 1066 e 1069;
- F1/F2/F3- visure mappali n. 1065/1066/1069;
- n° 6 pose fotografiche dei luoghi in stampa a colori.