



**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 Simonetta Scirpo**

**R.G.E. n° 1303/2012**

**Procedura promossa da:  
BANCA CREDITO COOPERATIVO CARAVAGGIO SOC. COOP. a R.L.  
contro**

**Beni pignorati  
VILLINO  
sito in SETTALA (fraz. Caleppio) - via Dei Garofani, n. 7**

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



## INDICE ARGOMENTI TRATTATI

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

### RIEPILOGO

In **Settala (frazione Caleppio), via Dei Garofani, n° 7, intera proprietà (1/1)** della **VILLETTA** costituita da due appartamenti siti al piano terra e primo, oltre box autorimessa ed area recintata di contorno a giardino, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg. 13 - part. 267 - sub. 101 - piano T - cat. A/7 - Cl. 1 - vani 3,5 - r.c. € 280,18;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48197 del 11/06/1987 - **all. C1**);
  - fg. 13 - part. 267 - sub. 102 - piano T - cat. A/7 - Cl. 3 - vani 5 - r.c. € 568,10;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48197 del 11/06/1987 - **all. C2**);
  - fg. 13 - part. 267 - sub. 1 - piano T - cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 16 - r.c. € 44,62;
- **Valore libero a corpo € 340.000,00 (trecentoquarantamila/00)**  
valore occupato a corpo € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

### STATO OCCUPATIVO

Il cespite risulta in uso ai debitori esecutati. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non si sono riscontrati contratti locativi registrati e pertanto **sarebbe da ritenersi libero alla vendita**, ma in ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito.





## 1. INCARICO - QUESITO

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

- a) in data 09.09.2013 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il sottoscritto il 12.02.2014 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- c) che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente *QUESITO*:

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

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

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





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

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

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

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante;
  - 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 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

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

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

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

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

**Alleghi** inoltre alla relazione:

- 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;

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

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

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

La S.V.I. assegnando il termine per il deposito della presente entro i 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 21/10/2014, ha dato scadenza sino al 06 settembre 2014.





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

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

Il bene risulta descritto nel **comune di Settala (frazione Caleppio), via dei Garofani / via bettolino**, come quota intera (1/1) di piena proprietà di immobile, così censito al NCEU di detto comune:

- fg. 13 - part. 267 - sub. 101 - cat. A/7 - vani 3,5;
- fg. 13 - part. 267 - sub. 102 - cat. A/7 - vani 5;
- fg. 13 - part. 267 - sub. 1 - cat. C/6 - mq. 16.

Meglio identificati secondo le attuali risultanze catastali:

- fg. 13 - part. 267 - sub. 101 - piano T - cat. A/7 - Cl. 1 - vani 3,5 - r.c. €. 280,18;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48197 del 11/06/1987 - **all. C1**).
- fg. 13 - part. 267 - sub. 102 - piano T - cat. A/7 - Cl. 3 - vani 5 - r.c. €. 568,10;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48197 del 11/06/1987 - **all. C2**).
- fg. 13 - part. 267 - sub. 1 - piano T - cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 16 - r.c. €. 44,62;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 81574 del 21/11/1980 - **all. C3**).

Il sopra indicato bene è stato sottoposto ai seguenti atti:

- **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 08.06.2012 ai n.ri 58458/39726, **a favore** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP., con sede in Caravaggio (cod. fisc.: 00251470167) **ed a carico, per l'intera quota di ½ cadauno (1/1),** €

## **3. ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA**

- La **piena ed esclusiva proprietà (1/1)** del bene sopra indicato, pervenne per ½ cadauno a [redacted] (n. [redacted] del [redacted] 1981) e [redacted] (n. [redacted] del [redacted] 1981) per atto in autentica 16.12.1980, n° 6377/85 di rep. Dr. Francesco Mazza, notaio in Cernusco sul Naviglio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 15.01.1981, ai numeri 3301/2748, per assegnazione da cooperativa edilizia (**all. R**).

## **4. 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 notarile prodotta agli atti, il bene in oggetto risulterebbe essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **ipoteca giudiziale** iscritta per complessivi €. 208.907,61 (capitale €. 203.016,66) presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2<sup>a</sup>, il 07.10.2011 ai n.ri 115341/24651, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (cod. fisc.: 00799960158).

**5. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare il bene sopra indicato, alla presenza degli attuali proprietari esecutati, in data 14 maggio 2014 come da avvisi inviati (all. **N1- N2**) e relativa richiesta di variazione accolta.

**5.a UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DEL BENE.**

L'unità immobiliare si configura come costruzione unifamiliare (villetta) ubicata nel territorio di Settala, comune di oltre 7.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 16 Km. ad est del centro di Milano.

A partire dal capoluogo vi si accede più direttamente tramite la SS. 415 (Paullese) direzione Crema - Cremona, entrati nel territorio comunale di Settala (Frazione Caleppio) fino ad incrociare e sulla sinistra la via Bettolino proseguendo sulla cui direttrice si trasforma in via dei Garofani, fino al tratto senza sbocco del civico 7, sulla cui area di sedime è ubicato il fabbricato in esame.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di recente formazione, qualificato nell'immediato contorno dalla presenza di tipologie a prevalente destinazione residenziale mono e bifamiliare, con un assetto urbano di contorno caratterizzato da giardini privati ed aree verdi in parte piantumate ed in parte indefinite. Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture commerciali di rilevanza, nonché strutture di servizio che si trovano ad una distanza superiore ai 3000 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello automobilistico di interconnessione urbana con linea automobilistica Z411 Milano - San Donato (MM3), Melzo), raggiungibile non a breve distanza (circa 1,5 km).

Il bene si configura come villetta a schiera (tipo duplex) che si trova ubicata nella parte più estrema di un insediamento residenziale costituito da varie unità unifamiliari all'interno di un ampio intervento di lottizzazione. Il bene risulta edificato alla fine del decennio 1970, e posizionato con sagoma arretrata rispetto alla recinzione dell'area di sedime e con affaccio ed ingressi prospicienti la via dei Garofani. **all. A (estratto stradario provinciale) - all. B (foto satellitare) - (foto 1-2-3-4-5)**

**5.b NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE**

La villetta si configura come una costruzione di tipo unifamiliare a pianta rettangolare (in aderenza laterale ad altra tipologia simile), che si eleva su due piani fuori terra, rifinita con



soluzioni qualitative di livello medio, civile in parte anche recenti. Dotata di superficie lorda di contorno (prevalente a giardino) su un lotto trapezoidale di circa 520 mq., ad accorpamento in unico blocco recintato. Il bene è dotato di parti di accesso esterne pavimentate con marciapiede di contorno alla costruzione; ingresso pedonale e carraio esterni distinti su unico fronte strada.

La distribuzione sui due piani, con piano terra reso abitabile ed il tipo di finiture, raffigura il bene come unità di medio livello, costituita a sua volta da residenza di tipo unifamiliare oltre a locali accessori di pertinenza, per complessivi commerciali mq. **244 circa** (muri interni ed esterni compresi), così conteggiati:

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superf. commerciale</i>
residenziali p. terra /1°	mq. 204,00	1	mq. 204,00
balcone	mq. 6,00	0,33	mq. 2,00
autorimessa	mq. 16,00	0,40	mq. 6,00
giardino e parti esterne	mq. 410,00	0,08	mq. 32,00

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva di tipo tradizionale, ovvero:

- **struttura** costituita da setti portanti in conglomerato cementizio armato precompresso (c.c.a.p.), solai e copertura in conglomerato cementizio armato misto in laterocemento;
- **copertura** con tetto a falde di media pendenza e manto in coppi di argilla, scossaline, gronde e pluviali in lamiera preverniciata **(foto 1-2-3)**;
- **facciate esterne** rifinite totalmente in listelli tipo mattone faccia a vista con sagome, soglie e davanzali di finestre e porte in lastre di travertino **(foto 1-2-3-25-26)**;
- **i sistemi oscuranti esterni** sono costituiti da avvolgibili in plastica (tapparelle) con inferriate di sicurezza. **(foto 2-3-25-26)**;
- **i serramenti esterni** al piano terra sono in lamiera preverniciata con vetro camera ed al primo piano in legno Douglas naturale con vetro semplice, tutti dotati di contro-serramento in alluminio anodizzato colore argento **(foto 1-2-3-25-26)**.
- **L'unità pignorata è composta:** al piano terra (ad h. interna di mt. 2,50) da atrio ingresso con passaggio a disimpegno (con scala interna per accesso al primo piano), e successivo passaggio su disimpegno che distribuisce in piano ad un tinello, cucinotto, camera da letto, bagno e lateralmente al box autorimessa (l tutto risulta costituito ed articolato come unità autonoma). Il piano primo si configura come altra unità autonoma e risulta anch'esso con accesso da disimpegno aperto diretto su scala di comunicazione, che distribuisce direttamente alla cucina abitabile su un lato, frontalmente al soggiorno e su altro lato, previo disimpegno a due camere da letto e bagno.

L'ingresso esterno è costituito da cancelletto pedonale (dotato di citofono) e cancello





carrabile ad azionamento a distanza, entrambi in ferro, ma con posizione distinte da struttura muraria di recinzione, posti sul fronte strada **(foto 4-5-6)**.

Dal cancelletto pedonale, dopo breve percorso in piano, costituito da pavimentazione in lastre di pietra (porfido posato "alla palladiana"), si accede all'atrio verandato **(foto 2- 4-7)**; il percorso al box autorimessa risulta tracciato in parallelo con pavimentazione analoga **(foto 6)**

La villa si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Rifinita con materiali di livello medio, ha distribuzione interna razionale e con distribuzioni e finiture secondo la descrizione che segue *(vedi anche all.ti C1/C2/C3 - planimetrie catastali)*

**- piano terra di h. interna mt. 2,50 -**

**Atrio** (patio chiuso) **(foto 2-7)**: dal cancelletto d'ingresso esterno, con percorso pedonale scoperto, ci si immette in un vano (di circa 12 mq. utili) tamponato prevalentemente con serramenti vetrati in legno (in origine come vano semiaperto) che presenta le murature d'angolo con identico rivestimento esterno, e parte d'angolo contrapposto in intonaco civile tinteggiato e pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x40). Questo locale immette, tramite porta blindata con pannellature in legno nell'originario ingresso,

**locale ingresso (vano scala)** **(foto 8-9)**: di superficie più contenuta (circa 8 mq. utili compreso l'ingombro scala), presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 33x33); convoglia direttamente al disimpegno dell'appartamento del piano terra, al sottoscala ed alla scala che presenta gradini rivestiti in marmo (pedate in Botticino, alzate in Rosso Verona). Presenta pareti e soffitto rivestiti in perlinato di legno (ramino) verniciato al naturale.

**Disimpegno** **(foto 10)**: ambiente di dimensione contenuta, con pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x40), pareti rivestite in perlinato di legno (ramino) verniciato al naturale e plafone tinteggiato. Distribuisce direttamente a tutti i locali del piano ed all'autorimessa tramite porte in legno (in parte con sagoma in vetro).

**Tinello** **(foto 11)**: locale di circa 22 mq. utili, dotato di due finestre a doppia anta con serramento in lamiera preverniciata e vetro-camera, ubicate su unico fronte. Presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x40) in continuità con l'ingresso e zoccolino in legno; pareti rivestite in perlinato di legno (ramino) verniciato al naturale e plafone tinteggiato.

**Cucina** **(foto 12)**: locale di dimensione contenuta (circa 5 mq.) con pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm.30x30), pareti rivestite in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 10x10 grigliate) ah h circa cm. 150, rimanenti pareti e plafone tinteggiate su intonaco civile. Il locale è dotato di accesso esterno verso giardino tramite portafinestra ad anta unica con serramento in alluminio anodizzato ed antone metallico di sicurezza.

**Bagno** **(foto 13-14)**: di circa mq. 5, ha accesso tramite porta scorrevole in legno tamburata a scomparsa; presenta finiture più recenti con rivestimento di pavimento e pareti con inserti (h.





cm. 200) in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x20) di colore abbinato, rimanenza pareti e plafone rifiniti in emulsione acrilica spatolata; finestra a doppia anta. Dotazione di sanitari in ceramica: w.c., bidet e lavabo arredo semincasso, oltre cabina doccia angolare.

**Camera (foto 15):** locale di circa 13 mq. utili, Presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x40) in continuità con l'ingresso e zoccolino in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco. Finestra a doppia anta con serramento in lamiera preverniciata e vetro-camera oltre contro serramento esterno in alluminio anodizzato.

**Autorimessa (foto 16):** locale di dimensioni medie (circa 15 mq. utili), che consente il ricovero un autoveicolo. Ha accesso diretto interno dal disimpegno ed ha accesso esterno tramite serranda basculante in lamiera verniciata con ingresso in piano. presenta pavimentazione in piastrelle di gres ordinario (cm. 7,5x15), pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile.

**- piano primo di h. interna mt. 3,00 -**

Risulta attualmente come unità autonoma con accesso dal pianerottolo della scala che convoglia direttamente alla zona giorno ed al disimpegno della zona notte (foto 17).

**Soggiorno (foto 18-19):** locale di circa 27 mq. utili con accesso a vista, dotato di due finestre ed una porta finestra a doppia anta con serramenti in legno douglas e vetro-semplce oltre contro-serramenti esterni in alluminio anodizzato, ubicate su unico fronte con accesso alla balconata (pavimentata in piastrelle di gres porcellanata cm 15x15 e balastra in ferro). Presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 33x33) in continuità con l'ingresso e zoccolino in legno; pareti tinteggiate su intonaco con inserti rivestiti in pietra.

**Cucina (foto 20):** locale di dimensione medie (circa 12 mq.) cosiddetto "abitabile" con accesso a vista, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm.25x30) ed identico rivestimento per pareti rivestite ah h. circa cm. 150, rimanenti pareti e plafone tinteggiate su intonaco civile. Il locale è dotato di finestra a doppia anta con serramenti in legno douglas e vetro-semplce oltre contro serramento esterno in alluminio anodizzato.

**Disimpegno zona notte (foto 21):** ambiente di dimensione contenuta, con accesso tramite porta in legno con sagoma vetrata, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 33x33) in continuità con il pianerottolo d'ingresso, pareti e plafone tinteggiati su intonaco; da accesso immediato alle due camere ed al bagno.

**Bagno (foto 22):** di dimensione media (circa mq. 5), ha accesso tramite porta tamburata con pannello in laminato serigrafato Douglas; presenta rivestimento di pavimento e pareti (h. cm. 210) in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 15x30) di colore sfumato uniforme, rimanenza pareti e plafone tinteggiate su intonaco; finestra a doppia anta. Dotazione di sanitari in ceramica: w.c., bidet e lavabo arredo semincasso, oltre vasca in ghisa smaltata.

**Camera 1 (foto 23):** locale di circa 14 mq. utili, presenta pavimentazione in piastrelle di



ceramica smaltata (cm. 33x33) in continuità con il disimpegno; pareti rivestite in perlinato di legno e plafone tinteggiato. Finestra a doppia anta in legno douglas e vetro-semplice oltre contro serramento esterno in alluminio anodizzato.

**Camera 2 (foto 24):** locale di circa 16 mq. utili, presenta pavimentazione in parquet (listelli a correre in ulivo) e zoccolino in legno; pareti e plafone tinteggiati su intonaco. Dotata di finestra a doppia anta in legno douglas e vetro-semplice oltre contro serramento esterno in alluminio anodizzato.

#### **Zone esterne di contorno**

La villa è corredata di area di contorno esterna, per complessivi mq. 410 circa, formata prevalentemente da terreno a prato, con fascia marciapiede di contorno alla sagoma della costruzione rivestite in lastre di porfido posate "alla Palladiana" ed anche il camminamento d'ingresso ed accesso carraio presentano identiche caratteristiche. Sul retro ovest insiste una piccola zona attrezzata con barbecue e orto. I contorni esterni ed il fronte d'ingresso hanno le seguenti caratteristiche:

- a est (fronte ingresso) (foto 2-4-5-6) ingressi con cancelli in ferro sostenuti da muratura a vista in stralato con copertina in cotto e sovrastante rete di recinzione.
- a sud e nord (lati di confine) (foto 1-5-6-25) con recinzione in rete metallica plastificata e parte nord in aderenza con altra costruzione .
- a ovest (retro ingresso) (foto 3-26) recinzione in muratura a vista in stralato con copertina in cotto e sovrastante rete di recinzione

#### **- Impianti-**

L'impianto elettrico risulta regolarmente distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia non recente, impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (bagni e cucina) e regolarmente incassato nella muratura; impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas metano (posta nel locale cucina al piano terra) e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (termosifoni in alluminio).

I soli locali del primo piano (soggiorno e camere) usufruiscono dell'impianto di climatizzazione con elemento esterno a parete (di tipo monosplit)

#### **5.c STATO DI CONSERVAZIONE**

La villetta sia per le parti esterne che interne, si presenta in discreto stato di conservazione, salvo qualche necessità di piccole manutenzioni ordinarie, allo stato non eseguite.

#### **5.d STATO OCCUPATIVO**

Il cespite risulta in uso ai debitori esecutati. Dalle verifiche eseguite presso l'Ag. delle Entrate non si sono riscontrati contratti locativi registrati e pertanto **sarebbe da ritenersi libero alla vendita**, ma in ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito.



### **5.e NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE**

La caratteristica tipologica del bene (villetta con atrio ingresso di distribuzione, dotata di due unità autonome) potrebbe consentire la divisibilità della stessa, pur mantenendo delle parti comuni di accesso.

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

**a.** Il fabbricato ricade in zona urbanistica, classificata nel P.G.T., con la seguente destinazione: "AMBITI UNITARI (Da PL o Piani attuativi e morfologicamente unitari)", le cui prescrizioni, limiti, destinazioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo II Capo II - art. art. 29 delle N.T.A., per i quali si raccomanda una attenta lettura circa le potenzialità di intervento per quanto riguarda le eventuali opere di trasformazione e/o manutenzione straordinaria (**all. D**).

**b.** Il bene pignorato è una unità immobiliare che costituisce porzione di un edificio residenziale costruito in forza della originaria Licenza Edilizia n. 123/77 del 12 /10/1977; a seguito di modifiche interne ed in parte esterne, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 di cui alle date del 26/09/1986 prot. 6160 e 30/10/1987 prot. 2307, e conseguentemente emessa regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 300+317 del 10/05/1991 (**all. E**) che, sia con i relativi elaborati grafici, così come conforme alle schede catastali, rappresenta l'attuale stato di fatto (**all. ti C1/C2/C3**), pertanto il bene si può ritenere regolare dal punto di vista del titolo abilitativo edilizio.

**c.** Allo stato non risulta emesso il certificato di abitabilità/agibilità, in quanto è stato dichiarato che la Soc. Cooperativa, edificatrice dell'intero complesso di lottizzazione, non ha provveduto ad inoltrare la richiesta con la relativa pratica e sia successivamente fallita.

Al fine di ottenere tale certificato il futuro acquirente dovrà inoltrare, a cura di un professionista abilitato, domanda corredata della documentazione tecnica necessaria, presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Settala.

Per la predisposizione e deposito di tale pratica si stima un costo relativo ad oneri professionali stimato in circa €. 4.500.000, oltre oneri per adeguamento impiantistico stimati in circa €. 6.500.000. Tali costi vengono detratti dal valore di stima.

### **7. 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 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.

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

A fronte di richiesta avanzata agli attuali proprietari eseguiti ed all'amministrazione condominiale, è stato dato riscontro, secondo quanto segue :

- a) l'unità immobiliare in esame, non essendo predisposta precedentemente, **E' STATA DOTATA della certificazione energetica** di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006, come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisposta dallo scrivente (**all. F**).
- b) l'unità in esame **NON risulta dotata 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. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA**

In **Settala (frazione Caleppio), via Dei Garofani, n° 7, intera proprietà (1/1)** della **VILLETTA** costituita da *due appartamenti siti al piano terra e primo, oltre box autorimessa ed area recintata di contorno a giardino*, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg. 13 - part. 267 - sub. 101 - piano T - cat. A/7 - Cl. 1 - vani 3,5 - r.c. €. 280,18;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48197 del 11/06/1987 - **all. C1**).
- fg. 13 - part. 267 - sub. 102 - piano T - cat. A/7 - Cl. 3 - vani 5 - r.c. €. 568,10;  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 48197 del 11/06/1987 - **all. C2**).
- fg. 13 - part. 267 - sub. 1 - piano T - cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 16 - r.c. €. 44,62;





(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 81574 del 21/11/1980 - **all. C3**).

- **Confini di contorno in senso orario da nord:** proprietà di terzi di cui alla particella 267, via dei Garofani, proprietà di terzi di cui alla particella 268, via Delle Rose.

## **10. VALORI DI MERCATO e STIMA FINALE**

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilievi 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;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di adeguamento e regolarizzazione ai fini normativi/edilizi.

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti: "Quotazioni mercato immobiliare autunno 2013 da Consulente Immobiliare"; "Osservatorio dei Valori Immobiliari della Agenzia del territorio"; "Listino dei Prezzi degli Immobili, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano" riferito al secondo semestre 2013 e da "Osservatorio Immobiliare 2013 - Gruppo Tecnocasa"; oltre annunci reperiti su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

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

- **valore intero libero a corpo €. 340.000,00 (trecentoquarantamila/00)**
- valore intero occupato a corpo €. 250.000,00 (duecentocinquantamila/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 due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente al Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Milano 05 luglio 2014

In fede  
Arch. Luigi Ambrosino

**ALLEGATI:**

- A - localizzazione comunale;
- B - foto satellitare;
- C1/C2/C3 - schede planimetriche catastali in scala 1:200 con visura;
- E - concessione edilizia in sanatoria;
- D - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- F - attestato prestazione energetica (A.P.E.);
- N1/N2/N3 - avvisi, comunicazioni ed invii;
- R - titolo di provenienza;
- n° 26 stampe di pose fotografiche dei luoghi.

