

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 3696/2012

ON. GIUDICE DELL' ESECUZIONE:
Dott.ssa F. R. BISEGNA

CREDITORE PROCEDENTE:
CARICHIETI CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.p.A.

DEBITORI:

[REDACTED]

Il C.T.U
Arch. Valentina PIRONE

- pag. 1



INTRODUZIONE

La sottoscritta arch. Valentina Pirone, nata a Napoli il 21/03/1974, con studio in Milano, Via G.B. Fauchè n. 33, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il numero 17839 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano con il numero 11939, in data 09/12/2013 veniva nominata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano Dott.ssa F. R. Bisegna come Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare recante N. RGE. 3696/2012 promosso da **CARICHJETI - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.p.A.** contro i sigg. [REDACTED]

Il giorno 21 gennaio 2014 presenziava all'udienza fissata dal G.E. dichiarando di accettare l'incarico e, prestato il giuramento di rito, riceveva l'assegnazione del 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 del/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 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 dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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 specifica attenzione all'esistenza di contratti registrati, dei quali dovrà indicare 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 del D.Lvo378/01: 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 dichiarare 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. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09;*



b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, nonché predisponendo, se assente, certificazione energetica, avvalendosi se del caso dell'opera di un ausiliario.

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

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

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;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

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

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

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

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

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari."

In data 28 giugno 2018 viene disposto l'accatastamento degli immobili e l'aggiornamento della perizia riconsiderando il valore del compendio pignorato valutando le spese per gli oneri che saranno a carico dell'aggiudicatario.



PERIZIA DI STIMA

Esaminati gli atti del procedimento, l'esperto ritiene che i documenti depositati dal creditore procedente ed inseriti nel fascicolo di causa rispondano a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c..

L'esperto ha provveduto ad acquisire i titoli di provenienza dei beni oggetto del presente procedimento (*Allegato n. 1*).

L'esperto ha provveduto ad informare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori proprietari all'indirizzo risultante agli atti ed al creditore procedente, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori proprietari di consentire la visita degli immobili (*Allegato n. 2*).

L'esperto, effettuate le dovute ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Milano 2,
- Conservatoria dei RR.II. di Pavia,
- Agenzia delle Entrate di Milano 2,
- Studio Notaio Giuseppe DE ROSA,
- Comune di Vittuone (MI) – Edilizia Privata,

ritiene di potere rispondere ai quesiti posti.

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

“1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;”

Risposta al 1° Quesito

Il giorno 14 febbraio 2014 alle ore 09:15 l'esperto dava inizio alle operazioni peritali in



Via San Carlo n. 10 - Vittuone (MI), previa regolare convocazione tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno (*Allegato n. 2*) inviata sia ai debitori, il sig. [REDACTED] che al creditore procedente "Carichiati", nonostante le raccomandate inviate ai debitori siano tornate al mittente per compiuta giacenza.

In questa occasione l'esperto procedeva al sopralluogo del villino fronte strada, svolgendo il rilievo sia metrico che fotografico ritenuto necessario.

In seguito all'integrazione della nota di trascrizione del pignoramento, il G.E. dispone che il perito provveda anche alla stima del mappale 491.

Per questo motivo la sottoscritta prosegue le operazioni peritali in data 20 gennaio 2015 alle ore 9:30 presso Via San Carlo n. 10 - Vittuone. In questa occasione visiona il villino di nuova costruzione che sorge nel cortile di pertinenza. In questa occasione svolge il rilievo sia metrico che fotografico ritenuto necessario.

2° Quesito

"2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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;"

Risposta al 2° quesito

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del presente procedimento, risultano attualmente contrassegnati in catasto come segue (*Allegato n. 3*):

CORPO 1) CORTILE inferiore a 5000 mq sito nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10:

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO



FOGLIO: 5

PARTICELLA: 492

SUB: 1

INDIRIZZO: - VIA SAN CARLO N. 10, Piano T

Coerenze e confini del cortile

a Nord : Via S. Ambrogio;

a Est: Via S. Carlo;

a Sud: altra proprietà;

a Ovest: altra proprietà.

CORPO 2) ABITAZIONE sita nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10,
villetta singola su due livelli (piano T-1):

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 5

PARTICELLA: 492

SUB: 2

CATEGORIA: A/7

CLASSE: 3

CONSISTENZA: 8,5 VANI

SUP. CATASTALE TOT. 205mq, escluse aree scoperte: 197 mq

RENDITA CATASTALE: Euro 812,13

INDIRIZZO: VIA SAN CARLO N. 10, piano T-1.

Coerenze e confini dell'abitazione

a Nord: Via S. Ambrogio;

a Est: Via San Carlo;

a Sud: cortile della stessa proprietà;

a Ovest: cortile della stessa proprietà.

CORPO 3) SOTTOTETTO non abitabile sito nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San
Carlo n. 10:

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO



FOGLIO: 5
PARTICELLA: 492
SUB: 3
CATEGORIA: C/2
CLASSE: 1
CONSISTENZA: 5 mq
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 2mq
RENDITA CATASTALE: Euro 7,23
INDIRIZZO: VIA SAN CARLO N. 10, piano 2.

Coerenze e confini del sottotetto

a Nord: Via S. Ambrogio;
a Est: Via San Carlo;
a Sud: cortile della stessa proprietà;
a Ovest: cortile della stessa proprietà.

CORPO 4) ABITAZIONE sita nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10,
villetta singola su tre livelli (piano T-1-2):

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 5

PARTICELLA: 492

SUB: 4

CATEGORIA: A/7

CLASSE: 3

CONSISTENZA: 8 VANI

SUP. CATASTALE TOT. 205mq, escluse aree scoperte: 197 mq

RENDITA CATASTALE: Euro 764,36

INDIRIZZO: VIA SAN CARLO N. 10, piano T-1-2.

Coerenze e confini dell'abitazione

a Nord: Via S. Ambrogio;
a Est: Via San Carlo;
a Sud: cortile della stessa proprietà;
a Ovest: cortile della stessa proprietà.



CORPO 5) AUTORIMESSA sita nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10, (piano T):

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 5

PARTICELLA: 492

SUB: 5

CATEGORIA: C/6

CLASSE: 3

CONSISTENZA: 62 MQ

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 71 MQ

RENDITA CATASTALE: Euro 160,10

INDIRIZZO: VIA SAN CARLO N. 10, piano T.

Coerenze e confini dell' autorimessa

a Nord: cortile della stessa proprietà;

a Est: sub 4;

a Sud: cortile della stessa proprietà;

a Ovest: cortile della stessa proprietà.

CORPO 6) POSTO AUTO SCOPERTO sito nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10, (piano T):

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 5

PARTICELLA: 492

SUB: 6

CATEGORIA: C/6

CLASSE: 1

CONSISTENZA: 12 MQ

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 12MQ

RENDITA CATASTALE: Euro 22,31

INDIRIZZO: VIA SAN CARLO N. 10, piano T.



Coerenze e confini del posto auto

a Nord: cortile della stessa proprietà;
a Est: Via San Carlo;
a Sud: altra proprietà;
a Ovest: sub 7.

CORPO 7) POSTO AUTO SCOPERTO sito nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10, (piano T):

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 5

PARTICELLA: 492

SUB: 7

CATEGORIA: C/6

CLASSE: 1

CONSISTENZA: 12 MQ

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 12MQ

RENDITA CATASTALE: Euro 22,31

INDIRIZZO: VIA SAN CARLO N. 10, piano T.

Coerenze e confini del posto auto

a Nord: cortile della stessa proprietà;
a Est: sub 6;
a Sud: altra proprietà;
a Ovest: sub 8.

CORPO 8) POSTO AUTO SCOPERTO sito nel Comune di Vittuone (MI) alla Via San Carlo n. 10, (piano T):

Comune di: VITTUONE

Provincia di: MILANO

FOGLIO: 5

PARTICELLA: 492

SUB: 8

CATEGORIA: C/6



CLASSE: 1

CONSISTENZA: 12 MQ

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 12MQ

RENDITA CATASTALE: Euro 22,31

INDIRIZZO: VIA SAN CARLO N. 10, piano T.

Coerenze e confini del posto auto

a Nord: cortile della stessa proprietà;

a Est: sub 7;

a Sud: altra proprietà;

a Ovest: cortile della stessa proprietà.

ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano del 22/09/2012:

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Ufficio Provinciale di Pavia in data 05/10/2012 ai numeri Reg. generale n. 14813, Reg. particolare n. 10202.

- a favore di:

CARICHIETI CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI
S.P.A. - CHIETI (CH) - C.F.: 00098470693.

- a carico di:

soggetto n. 1) [REDACTED],

[REDACTED]

soggetto n. 2) [REDACTED]

[REDACTED]

- gravante sugli immobili:

- n. 1) locali di deposito siti nel Comune di Vittuone (MI),
identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 290, Sub 701,

C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq,

indirizzo: Via San Carlo n. 10, piano T-1;

- n. 2) abitazione sita nel Comune di Vittuone (MI),

identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 702,

A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani,



indirizzo: Via San Carlo n. 10, piano T-1;

- n. 3) sottotetto non abitabile sito nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq,

indirizzo: Via San Carlo n. 10, piano 2;

- n. 4) box auto sito nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 492, Sub -,
C6: rimesse autorimesse, consistenza: 18 mq,

indirizzo: Via Carlo Tenca n. -, piano T.

- n. 5) Cortile nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 491, Sub -,
C0: corte o resede; consistenza: -.

ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto del presente procedimento risultano essere stati trasferiti in forza dei seguenti atti di compravendita (*Allegato n. 1*):

- Compravendita Immobiliare per Notaio Giuseppe DE ROSA del 21/06/2002, Repertorio n. 11305 Raccolta n. 7528, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Pavia in data 04/07/2002 al n. gen. 12729 e n. part. 8939.
- Compravendita Immobiliare per Notaio Giuseppe DE ROSA del 21/06/2002, Repertorio n. 11307 Raccolta n. 7530, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Pavia in data 04/07/2002 al n. gen. 12731 e n. part. 8940.

3° Quesito

“3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;”

Risposta al 3° quesito

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare si trovano nella provincia occidentale di Milano, e più precisamente nel Comune di Vittuone, alla Via San Carlo n. 10, distante circa 20 km dal centro del capoluogo lombardo.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.



La zona è a prevalente destinazione residenziale, la maggior parte dei fabbricati è composta da non più di due o massimo tre piani fuori terra.

Per quanto riguarda le infrastrutture secondarie:

- Scuola dell'infanzia e Scuola secondaria di primo grado si trovano distanti circa 1 km;
- Scuola primaria distante circa 400m;
- facilmente raggiungibile da Milano tramite l'autostrada A4 Milano-Torino;
- nelle vicinanze non si trovano collegamenti agevoli con i mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI CORPI (Allegato n.4)

Corpo 1) Cortile - Sub 1

Cortile di superficie di circa 400 mq, inferiore ai 5000 mq, con accesso carrabile sia da Via San Carlo che da Via S. Ambrogio, comune alle due villette identificate con i subb. 2 e 4. Lo stato conservativo del cortile esterno risulta in parte buono, mentre la zona destinata a giardino appare trascurata.

Corpo 2 e 3) Villino sub 2 e Sottotetto sub 3

Nel Comune di Vittuone in Via San Carlo n. 10 ad angolo con Via Sant'Ambrogio si trova una villetta (sub. 2) su due livelli, oltre sottotetto non abitabile (sub. 3), costruita prima del 1966 con cortile pertinenziale, al quale si accede sia da Via San Carlo che da Via Sant'Ambrogio.

Il villino è così costituito: ingresso, soggiorno, bagno, sala da pranzo, angolo cottura e studio al piano terra, tre camere da letto, un bagno, terrazzo e balcone al piano primo; inoltre è presente il sottotetto non abitabile raggiungibile solo tramite botola (sub. 3).

La superficie lorda interna ragguagliata dell'immobile è di circa 110 mq al piano terra, 86 mq al primo piano, circa 26 mq di terrazzi.

L'altezza interna è di circa 3,30 m al piano terra e circa 3,03 m al piano primo.

Il sottotetto ha altezza minima circa 0,10m ed altezza massima circa 1,50 m.

Si può accedere all'immobile sia dall'ingresso che dalla sala da pranzo.

Se usiamo l'ingresso, troviamo un ambiente di circa 10,00 mq collegato sia con il soggiorno, di fronte, di circa 31,00 mq che con il servizio igienico, verso sinistra, di



circa 8,50 mq. Dal soggiorno si può accedere, verso destra, alla sala da pranzo, ambiente di circa 15,00 mq con angolo cottura, di circa 8,50 mq. Dal soggiorno invece verso sinistra troviamo una zona studio con scala di accesso al piano superiore. Al piano primo si trova un corridoio che disimpegna le tre camere da letto, ognuna di circa 17,50 mq ed il servizio igienico, di circa 5,50 mq. A questo piano inoltre sono presenti un terrazzo con uscita sia dal corridoio che dalla prima camera da letto per una superficie totale di circa 26,00 mq, che un balcone con uscita dalla terza camera da letto, con superficie di circa 3,00 mq.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in parquet massello incollato, ad esclusione del bagno del piano terra, dell'ingresso, dell'angolo cottura e della sala da pranzo dove troviamo piastrelle di ceramica di dimensioni circa 10x10 cm. Nell'angolo cottura i rivestimenti sono con piastrelle di ceramica di dim. 10 x 10 cm fino ad h. 1,60 m. I rivestimenti del bagno al piano terra sono in piastrelle di ceramica di forma romboidale di dim. circa 12x12 cm fino ad h: 1,96 m circa. I rivestimenti del bagno al piano primo sono in mosaico di dim. circa 2x2 cm fino ad h: 1,95m circa.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori pastello, il soggiorno e la sala da pranzo sono tinteggiate con stucco veneziano color giallo chiaro; tutti i soffitti sono tinteggiati di bianco.

Le porte d'ingresso sono blindate.

I serramenti esterni sono in alluminio colore legno con vetro-camera.

Gli oscuranti esterni sono persiane avvolgibili in PVC.

Al piano terra, lato strada, sono presenti cancelli in ferro.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo: è presente una caldaia a gas e corpi scaldanti tradizionali in ghisa con 2 - 4 oppure 5 colonne.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia.

L'impianto gas è presente.

L'impianto TV è presente.

L'impianto citofonico è presente.

L'impianto di aria condizionata è presente.

L'interno del villino allo stato del sopralluogo risulta in uno stato di conservazione più che buono, risulta infatti essere stato ristrutturato da pochi anni.

Le facciate esterne sono intonacate a civile con un giallo paglierino chiaro e anch'esse



sono in uno stato di conservazione più che buono.

La copertura è a doppia falda inclinata.

Le ringhiere sono in ferro alternate a muretti.

Lo stato conservativo del cortile esterno risulta buono.

Corpo 4) Villino – Sub 4

Nel Comune di Vittuone in Via San Carlo n. 10, con accesso sia pedonale che carrabile anche da Via Sant'Ambrogio, troviamo una villetta realizzata nel 2011, disposta su tre livelli, che ha il cortile in comune con il sub 2.

Il villino in questione è così costituito:

- piano terra: bagno, locale tecnico.
- piano primo: bagno, soggiorno pranzo, cucina abitabile e terrazzo.
- piano secondo (sottotetto): tre camere da letto, bagno e tre balconi.

La superficie lorda interna ragguagliata dell'immobile è di circa 28 mq al piano terra, 90 mq al primo piano, 90 mq al piano secondo, oltre a circa 27,50 mq tra terrazzo e balconi.

L'altezza interna è di circa 2,40 m al piano terra, circa 3,00 m al piano primo, circa 3,00 m di altezza media al piano secondo (sottotetto).

Dall'ingresso principale si accede al *piano terra* in cui si trova subito di fronte un bagno di circa 8,50 mq dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca. Proseguendo verso destra attraverso un disimpegno, si trova di fronte il locale tecnico di circa 8,00 mq in cui è posizionata la caldaia, e sulla destra l'autorimessa (sub 5).

Salendo la scala interna, accediamo alla zona giorno posta al *piano primo*: subito di fronte si trova un piccolo disimpegno che porta al bagno ospiti di circa 3,00 mq, dotato di lavabo, vaso e bidet. Verso destra si trova un grande soggiorno con zona pranzo ed angolo studio per una superficie totale di circa 42,00 mq, con uscita sul terrazzo a livello di circa 20,00 mq. Dalla zona pranzo si accede alla cucina abitabile di circa 15,00 mq.

Continuando a salire la scala interna raggiungiamo la zona notte posta al *piano secondo* (sottotetto): sulla destra si trova il bagno di circa 6,00 mq, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Proseguendo attraverso il disimpegno, si trova sulla destra la prima camera da letto con superficie di circa 20,00 mq ed uscita sul balcone di circa 2,50 mq. Sulla sinistra c'è la seconda camera da letto di circa 15,00 mq e con uscita sul secondo



balcone, anch'esso di circa 2,50 mq. Di fronte si trova la terza camera da letto, di superficie di circa 17,00 mq con uscita sul terzo balconcino anch'esso di circa 2,50 mq.

I pavimenti di tutto il piano primo e secondo sono in parquet massello, ad esclusione solo della cucina che è pavimentata con gres porcellanato di dim. 45x45cm. Mentre al piano terra tutti i pavimenti son in gres porcellanato.

Le pareti di tutti e tre i bagni sono rivestite con mosaico vetroso fino ad h. 2,06 m.

Le pareti interne della zona giorno sono intonacate e tinteggiate con un giallo ocre.

Mentre le pareti delle camere da letto sono tinteggiate con colori pastello.

Al piano terra alcune pareti sono tinteggiate di rosso pompeiano.

Tutti i soffitti sono tinteggiati di bianco.

Le porte d'ingresso sono blindate.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera.

Gli oscuranti esterni sono persiane avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo: è presente una caldaia a gas e pavimento radiante.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia.

L'impianto gas è presente.

L'impianto TV è presente.

L'impianto citofonico è presente.

L'impianto di aria condizionata non è presente.

L'interno del villino allo stato del sopralluogo risulta in uno stato di conservazione ottimo, risulta infatti essere stato realizzato tra il 2008 ed il 2011.

Le facciate esterne sono intonacate a civile con un giallo paglierino chiaro e anch'esse sono in uno stato di conservazione ottimo.

La copertura è a doppia falda inclinata.

Le ringhiere sono in ferro alternate a muretti.

Corpo 5) Autorimessa - Sub 5

Dal cortile di proprietà, dall'ingresso di Via S. Ambrogio, si accede all'autorimessa (sub 5), posta al piano terra della villetta (sub 4). Essa è suddivisa in due ambienti separati, uno di circa 16 mq, ed un altro di circa 39 mq, oltre alla zona disimpegno dicirca 5 mq.

L'altezza interna è di circa 2,40 m.



Corpi 6 - 7 - 8) Posti auto scoperti - Subb. 6 - 7 - 8

Dal cortile di proprietà, dall'ingresso di Via San Carlo, si accede ai tre posti auto scoperti. Essi sono posti al confine con altra proprietà (mapp. 293). Ognuno di essi ha superficie di circa 12 mq. Al momento devono ancora essere ben delineati i confini.

4° Quesito

"4. A riferire sullo stato di possesso dell'/'gli immobile/i, con specifica attenzione all'esistenza di contratti registrati, dei quali dovrà indicare 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;"

Risposta al 4° quesito

L'esperto ha potuto constatare che all'Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di affitto a nome del proprietario **[redacted]** ma non riguarda gli immobili in oggetto (*Allegato n. 5*); mentre a nome della proprietaria **[redacted]** non risulta registrato alcun contratto. Inoltre, al momento del sopralluogo, il corpo 2) risultava essere abitato dal proprietario e da un figlio, mentre il corpo 4) risultava essere abitato dalla proprietaria e da una figlia.

Di conseguenza si ritiene che gli immobili siano liberi al decreto di trasferimento.

5° Quesito

"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”

Risposta al 5° quesito

L'esperto ha constatato che non esiste un condominio costituito, quindi non ci sono oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente.

6° Quesito

“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.”

Risposta al 6° quesito

Nell'ultimo ventennio e con aggiornamento alla data del 03/02/2015, presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, i beni oggetto della presente esecuzione, hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dei sigg. [REDACTED] (Allegato n. 6):

- a. ISCRIZIONE - CONTRO – del 20/12/2007 – Registro generale n. 30138
Registro particolare n. 7547.

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/12/2007 n. Rep. 20358/14784

Notaio: DE ROSA Giuseppe, C.F. DRS GPP 55C25 F205R – Milano (MI)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 400.000,00 - Totale: € 800.000,00. Durata: 10 anni.

gravante sugli immobili:

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; consistenza: 18mq;



Indirizzo: Via Carlo Tenca, n. -, piano: T.

- Immobile n. 2) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 3) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 4) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: 2.

a favore di:

CREDITO BERGAMASCO S.P.A. – BERGAMO (BG) – CF: 00218400166,
Domicilio ipotecario eletto: Bergamo – Largo Porta Nuova n. 2,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

a carico di:

- Soggetto n. 1: [REDACTED]
[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di ½, in regime di separazione dei beni.
- Soggetto n. 2: [REDACTED]
[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA', terzo datore: SI
per la quota di ½, in regime di: separazione dei beni.
- Debitori non datori di ipoteca:
Soggetto n. 1: [REDACTED]
[REDACTED]



b. ISCRIZIONE - CONTROLLO – del 20/07/2009 – Registro generale n. 15991
Registro particolare n. 2992.

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 15/07/2009 n. Rep. 22142/16273

Notaio: DE ROSA Giuseppe, C.F. DRS GPP 55C25 F205R – Milano (MI)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Capitale: € 1.900.000,00 - Totale: € 3.800.000,00. Durata: 30 anni.

gravante sugli immobili:

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 2) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 3) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: 2.
- Immobile n. 4) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,
Indirizzo: Via Carlo Tenca, n. -, piano: T.

a favore di:

In qualità di creditore ipotecario: FLASHBANK S.P.A. – MILANO (MI)

CF: 03598600371,

Domicilio ipotecario eletto: Milano – Via Borgo Nuovo n. 24,

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

a carico di:

- Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO:



sig. [REDACTED]),

[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

- Soggetto n. 2: In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

[REDACTED]),
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA', terzo datore: SI
per la quota di 1/2, in regime di: separazione dei beni.

- c. ISCRIZIONE - CONTROLLO - del 12/08/2010 - Registro generale n. 16316
Registro particolare n. 3959.

ATTO GIUDIZIARIO del 02/08/2010 n. Rep. 1702,

Pubblico ufficiale: Giudice Unico Tribunale, C.F. 80007360052 - Asti (AT)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 147.437,21 - Totale: € 190.000,00.

Richiedente: Studio Legale Marinetti - Corso Dante n. 16 - Asti

gravante sugli immobili:

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza: 18 mq,
Indirizzo: Via Carlo Tenca, n. -, piano: T.
- Immobile n. 2) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 3) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.



- C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza: 14 mq.
- Immobile n. 3) Autorimessa nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 7,
C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza: 14 mq.
 - Immobile n. 4) Villino nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 8,
A7 Abitazione in villini, consistenza: 6 vani.
 - Immobile n. 5) Ente urbano nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 18,
EU Ente Urbano, consistenza: 53 mq.

Unità negoziale n. 2

- Immobile n. 1) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 492, Sub -,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 mq.
- Immobile n. 2) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq.
- Immobile n. 3) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani.
- Immobile n. 4) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq.
- Immobile n. 5) Terreno nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Terreni al Foglio 5, P.IIa 491, sub:-,
T Terreno, consistenza: 2 are 30 centiare.

a favore di:

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA'
COOPERATIVA – MODENA (MO) – CF: 01153230360,
Domicilio ipotecario eletto: Via San Carlo n. 8/20 Modena (MO),
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1,
relativamente all'unità negoziale n.2,



per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

a carico di:

- Soggetto n. 1 [REDACTED],
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.
 - Soggetto n. 2 [REDACTED],
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 2,
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2.
- e. ISCRIZIONE - CONTRO – del 10/01/2011 – Registro generale n. 306
Registro particolare n. 74.
ATTO GIUDIZIARIO del 28/12/2010 n. Rep. 10092/2010,
Pubblico ufficiale: Tribunale di Modena, C.F. 80013610367 – Modena (MO)
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale: € 27.926,63 - Totale: € 50.000,00.
Richiedente: avv. Antonio Zurlini, Via San Salvatore n. 16 – Modena.

gravante sugli immobili:

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 18 mq.
- Immobile n. 2) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq.
- Immobile n. 3) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani.
- Immobile n. 4) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq.
- Immobile n. 5) Terreno nel Comune di Vittuone (MI),



identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIIa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10.

- Immobile n. 4) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza: 18 mq,
Indirizzo: Via San Carlo n. 10.

a favore di:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - DESIO (MI)
CF: 01181770155,
Domicilio ipotecario eletto: Monza - Via Cortelonga n. 12/b - 14/b,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

a carico di:

- Soggetto n. 1 [REDACTED],
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2.
- g. ISCRIZIONE - CONTROLLO - del 26/10/2011 - Registro generale n. 18436
Registro particolare n. 3702.
ATTO GIUDIZIARIO del 05/10/2011 n. Rep. 2162.
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE, C.F. 80016640304 - Udine (UD)
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale: € 173.481,94 - Totale: € 175.000,00.
Richiedente: Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. - Via Marinoni n. 55 - Udine (UD).

gravante sugli immobili:

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza: -.
- Immobile n. 2) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIIa 290, Sub 701,



C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: -.

- Immobile n. 3) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: -.
- Immobile n. 4) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito; consistenza: -.
- Immobile n. 5) Terreno nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Terreni al Foglio 5, P.IIa 491, sub: -,
T Terreno, consistenza: -.

Unità negoziale n. 2

- Immobile n. 1) Villino nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 5,
A7 Abitazione in villini; consistenza: -.
- Immobile n. 2) Autorimessa nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 6,
C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; consistenza: -.
- Immobile n. 3) Autorimessa nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 7,
C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; consistenza: -.
- Immobile n. 4) Villino nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 8,
A7 Abitazione in villini; consistenza: -.
- Immobile n. 5) Ente urbano nel Comune di Cisliano (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, P.IIa 87, Sub 18,
EU Ente Urbano, consistenza: -.

a favore di:

HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. – UDINE (UD) – CF: 01452770306,
Domicilio ipotecario eletto: Avv. Anna Carla Ramunni – Piazza Matteotti
Udine,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½,
relativamente all'unità negoziale n. 2,



per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

a carico di:

- Soggetto n. 1: sig. [REDACTED]
[REDACTED] B,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/2.
Soggetto n. 2 [REDACTED]
[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2,
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

h. ISCRIZIONE - CONTROLLO - del 03/02/2012 - Registro generale n. 2025

Registro particolare n. 298.

ATTO GIUDIZIARIO del 09/12/2010 n. Rep. 33446/6,

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, C.F. 80151430156 - Milano (MI)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 224.435,43 - Totale: € 295.000,00.

Richiedente: Studio La Scala - Corso Magenta n. 42 - Milano.

gravante sugli immobili:

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Terreno nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Terreni al Foglio 5, P.Illa 491, sub: -,
T Terreno, consistenza: -.
- Immobile n. 2) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito; consistenza: 60 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10.
- Immobile n. 3) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10.

Unità negoziale n. 2



- Immobile n. 1) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; consistenza: 18mq,
Indirizzo: Via San Carlo n. 10.
- Immobile n. 2) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito; consistenza: 5 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10.

a favore di:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. – GRUPPO BANCO DESIO
Sede: DESIO (MI) – CF: 01181770155,
Domicilio ipotecario eletto: Pavia – Via Mascheroni n. 2, c/o avv. Pisani,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.
relativamente all'unità negoziale n. 2,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

a carico di:

- Soggetto n. 1: sig. [REDACTED],
[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2,
relativamente all'unità negoziale n. 2,
per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.
- i. TRASCRIZIONE - CONTRO – del 05/10/2012 – Registro generale n. 14813
Registro particolare n. 10202.
ATTO GIUDIZIARIO del 22/09/2012 n. Rep. 17121,
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, C.F.80151430156 – Milano (MI)
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente: Studio Ceriani e Associati – Via Salvini n. 5 - Mi
Per Carichieta Cassa di Risparmio della Prov. di Chieti S.p.A.

gravante sugli immobili:



Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 2) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 3) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: 2.
- Immobile n. 4) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.IIa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; consistenza: 18mq.
Indirizzo: Via Carlo Tenca, n. -, piano: T.

a favore di:

CARICHIETI CASSA DIRISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI
S.P.A. - CHIETI (CH) - CF: 00098470693,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

a carico di:

- Soggetto n. 1: sig. [REDACTED],
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' ,
per la quota di 1/2.
- Soggetto n. 2: [REDACTED],
[REDACTED],
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.



j. Integrazione al punto precedente

TRASCRIZIONE - CONTROLLO – del 09/10/2014 – Registro generale n. 12849
Registro particolare n. 9124.

ATTO GIUDIZIARIO del 22/09/2012 n. Rep. 17121/1,

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, C.F.:80151430156 – Milano (MI)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente: CARICHIETI Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.p.A.
c/o Studio Ceriani e Ass. - Via Salvini n. 5 - Milano (MI).

gravante sugli immobili:

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1) Depositi nel Comune di Vittuone (MI),
identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 290, Sub 701,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 60 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 2) Villino nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 436, Sub 702,
A7: abitazione in villini, consistenza: 8,5 vani,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: T-1.
- Immobile n. 3) Sottotetto nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 436, Sub 703,
C2: magazzini e locali di deposito, consistenza: 5 mq,
Indirizzo: Via San Carlo, n. 10, piano: 2.
- Immobile n. 4) Autorimessa nel Comune di Vittuone (MI),
identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 492, Sub - ,
C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; consistenza: 18mq.
Indirizzo: Via Carlo Tenca, n. -, piano: T.
- **Immobile n. 5) Cortile nel Comune di Vittuone (MI),
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, P.Illa 491, Sub - ,
C0: corte o resede; consistenza: -.**

a favore di:

CARICHIETI CASSA DIRISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI
S.P.A. – CHIETI (CH) – CF: 00098470693,



relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

a carico di:

- [REDACTED] (MI),

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' ,
per la quota di 1/2.

- [REDACTED],

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

7° Quesito

"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 del D.Lvo378/01: 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967."

Risposta al 7° quesito

L'esperto ha potuto verificare che la costruzione dei corpi 2 e 3 risulta essere stata realizzata prima del 1 settembre 1967, mentre il corpo 4 è stato realizzato negli anni 2000 in seguito alla D.I.A. del 2008 e successiva Variante del 2011.

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittuone, si dichiara che gli immobili hanno subito variazioni suscettibili dei seguenti provvedimenti autorizzativi (Allegato n. 7):

- Nulla Osta del sindaco del comune di Vittuone N. 29/1966 del 03/06/1966 che



- autorizzava l'ampliamento delle finestre al corpo 2;
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal sindaco del Comune di Vittuone in data 02/02/1993 n. 236/47 prot. 7641/86 per l'ottenimento di ampliamento abitazione (corpo 2) e modifica rustici in autorimessa;
 - D.I.A. n. 34/08 del 16/06/2008 e successiva Variante in corso d'opera n. 49/11 per l'esecuzione di alcune varianti al corpo 2, per la demolizione di depositi sulla Via San Carlo e del box auto (preesistenti), ed anche per la costruzione del corpo 4 sulla superficie del cortile di proprietà.

L'ultima D.I.A. presenta delle lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi verificato durante i sopralluoghi: infatti al corpo 2 non è stata realizzata una finestra in cucina ed al corpo 4 l'autorimessa è stata divisa in due ambienti separati.

Inoltre al Comune di Vittuone non risultano ancora versate le seguenti somme dovute per:

Oneri di urbanizzazione primaria: 8.211,74 €
Oneri di urbanizzazione secondaria: 2.626,03 €
Contributo per il costo di costruzione: 4.320,44 €
Interessi legali alla data del 09/01/2015: 960,23 €
Per un Totale di **16.118,44 €**

Agli importi indicati deve essere applicato l'aumento del 40% quale sanzione per il ritardo nel pagamento (ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 380/2001), oltre gli interessi legali dalla data del 09/01/2015 alla data del pagamento.

Alla data odierna si stima un totale di circa **23.240,00 €**

8° Quesito

“8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti*



all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, nonché predisponendo, se assente, certificazione energetica, avvalendosi se del caso dell'opera di un ausiliario.”

Risposta all' 8° quesito

- a. L'esperto ha riscontrato che non esiste la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, relativa all'unità immobiliare pignorata; si è provveduto ad acquisirla tramite un professionista accreditato (*Allegato 8*).

- b. L'esperto non ha reperito la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

9° Quesito

*“9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.”*

Risposta al 9° quesito

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale delle unità immobiliari destinate ad abitazione, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

Inoltre vengono aggiunti:

il sottotetto non abitabile (locale tecnico) valutato al 15% fino ad h minima 1,50;

i balconi/terrazzi calcolati al 30%;

il cortile calcolato al 10%, fino a 25 mq, e l'eccedenza calcolata al 2%;

l'autorimessa al 50%.



l'area deposito al piano terra al 60%,
i posti auto scoperti al 20%.

Nel nostro caso:

CORPO 1 - SUB 1 - CORTILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CORTILE	Sup. lorda	25,00 mq	0,10	2,5 mq
	Sup. lorda	375,00 mq	0,02	7,5 mq

TOT. 10,00 mq

CORPI 2 e 3 - SUB 2 e 3 - Villino su strada e Sottotetto non abitabile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.-1°	Sup. lorda	196,00 mq	1	196,00 mq
Balconi/Terrazzi	Sup. lorda	26,00 mq	0,30	7,80 mq
Sottotetto P. 2°	Sup h>1,50	2,00 mq	0,15	0,30 mq

TOT. arr. 204,00 mq

CORPO 4 - SUB 4 - Villino centrale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Dep. Piano Terra	Sup. lorda	28,00 mq	0,60	16,80 mq
Abitazione P. 1°	Sup. lorda	90,00 mq	1	90,00 mq
Abitazione P. 2°	Sup. lorda	82,00 mq	1	82,00 mq
Balconi/Terrazzi	Sup. lorda	27,50 mq	0,30	8,25 mq

TOT. arr. 197,00 mq



CORPO 5 – SUB 5 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa P.T.	Sup. lorda	73,00 mq	0,50	36,50 mq

TOT. 36,50 mq

CORPO 6 – SUB 6 – Posto auto scoperto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto Scoperto	Sup. lorda	12,00 mq	0,20	2,40 mq

TOT. 2,40 mq

CORPO 7 – SUB 7 – Posto auto scoperto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto Scoperto	Sup. lorda	12,00 mq	0,20	2,40 mq

TOT. 2,40 mq

CORPO 8 – SUB 8 – Posto auto scoperto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto Scoperto	Sup. lorda	12,00 mq	0,20	2,40 mq

TOT. 2,40 mq

Valutazione immobili

L'esperto in seguito alle indagini ritenute opportune ha rilevato che:

- i prezzi di offerta di vendita per immobili simili a quello in oggetto oscillano tra i 1.600 ed i 1.700 €/mq;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2018 – semestre I – Provincia di Milano – Comune di Vittuone – zona centrale / centro urbano – ville e villini - stato conservativo “ottimo” – riporta come valori

- pag. 36



minimo e massimo l'intervallo: 1.400 - 1.700 €/mq;

- tenendo conto di: epoca di costruzione, tipologia edilizia, qualità della distribuzione spaziale e delle finiture, orientamento, esposizione, stato conservativo dell'abitazione, localizzazione, dotazione di infrastrutture primarie e secondarie della zona, qualità e quantità dei collegamenti;

si ritiene che:

il più probabile valore di mercato per gli immobili sia di Euro 1.700,00/mq.

Se Valore di mercato = 1.700,00 €/mq

CORPO / SUB	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
1	10,00 mq	1.700,00 €/mq	17.000,00 €
2 e 3	204,00 mq	1.700,00 €/mq	346.800,00 €
4	197,00 mq	1.700,00 €/mq	334.900,00 €
5	36,50 mq	1.700,00 €/mq	62.050,00 €
6	2,40 mq	1.700,00 €/mq	4.080,00 €
7	2,40 mq	1.700,00 €/mq	4.080,00 €
8	2,40 mq	1.700,00 €/mq	4.080,00 €
		TOT . Lotto	772.990,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo Lotto	772.990,00 €
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	- 38.649,50 €
Ammontare regolarizzazione edilizia	- 23.240,00 €
Valore del Lotto al netto delle decurtazioni	711.100,50 €



I valori di mercato come sopra definiti, possono essere considerati peraltro i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

La sottoscritta, grata per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di avere assolto l'incarico conferitole. Inoltre comunica di aver provveduto ad inviare l'originale telematicamente alla cancelleria e di aver provveduto ad inviarne una copia al creditore procedente ed ai debitori.

Si allega in calce alla seguente perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii. Quanto sopra ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 19 novembre 2018

In fede
arch. Valentina Pirone



R.G.E. 3696/2012
ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1

Copia degli Atti di Compravendita dei beni.

Allegato n. 2

Avviso di inizio operazioni peritali con ricevute delle raccomandate.

Allegato n. 3

Docfa, Visure storiche, Planimetrie.

Allegato n. 4

Rilievo Fotografico, Planimetrie dello stato dei luoghi.

Allegato n. 5

Documentazione Agenzia delle Entrate.

Allegato n. 6

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 7

Nulla Osta n. 29/1966 – Concessione Edilizia in Sanatoria del 02/02/1993 n.
23/47 prot. 7641/86 – D.I.A. n. 34/08 del 16/06/2008 e Variante.

Comunicazione del Comune di Vittuone.

Allegato n. 8

Attestato di Prestazione Energetica.

