

50738

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Del Tribunale Civile e Penale di MILANO

R.G.E. = 50738 G.E. = Dott.ssa FERRERO Giovanna

Procedente: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A.

contro

Esecutato: LA DONNA Patrizia Milva

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Milano, 23 GEN. 2006

IL CANCELLIERE

BENI PIGNORATI

In Comune di Lainate, via Prima Strada n. 1/16, quota di 1/2 di:

- villetta composta da cucina, soggiorno, due camere e bagno al piano terra oltre portico e cortile pertinenziale antistante e con annessi vani di cantina al piano seminterrato;
- box ad uso autorimessa al piano seminterrato.

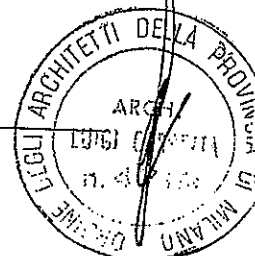
PERIZIA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta, con studio in Milano, Via Lampugnano n. 105, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4719 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 10403, premesso che:

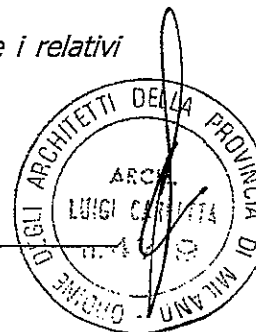
- in data 15.11.2005 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.ssa FERRERO Giovanna;
- in data 22.11.2005 gli è stato notificato a mezzo fax il provvedimento di nomina a cura dell'Avv. Vincenzo Capuano, legale del procedente;
- nell'udienza di nomina il G.E. ha formulato all'esperto il seguente QUESITO: "Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

- 1) quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di

R.G.E. 50738



- esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
- 2) quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
 - 3) esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;
 - 4) segnali prontamente al G.E, le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;
 - 5) descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e, qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;
 - 6) allegghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno (a questo scopo l'esperto contatterà il debitore o l'occupante e in caso di mancata disponibilità da parte di questi a consentire la visita del bene, provvederà alla stima sulla base degli elementi in suo possesso, previa comunicazione della circostanza al creditore procedente);
 - 7) fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene indicando l'eventuale sanabilità degli abusi e i relativi



costi per la sanatoria medesima;

- 8) *depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96); trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica".*

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto rassegno la seguente relazione.

1. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 01.08.2002 Reg. Gen. 102264 - Reg. Part. 59828, la precedente INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A., nella qualità di procuratore di Banca Intesa Comit S.p.A., sottopose a pignoramento immobiliare per un credito complessivo di Euro 86.935,18 a carico della Sig.ra LA DONNA Patrizia Milva nata a San Severo (FG) il 04.07.1961, i seguenti beni immobiliari:

"per la quota di ½ in Comune di Lainate (MI), via Prima Strada n. 1/16:

- abitazione censita al N.C.E.U. di Milano al foglio 16, mappale 902, sub. 1, piano T, categoria U, vani 6,5;*
- box censito al N.C.E.U. di Milano al foglio 16, mappale 902, sub. 2, piano S1, categoria U, mq. 27".*

2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile a firma del dott. Nicolò Arcuri, Notaio in Milano, si è accertato che i beni oggetto di perizia pervennero all'esecutata Sig.ra LA DONNA Patrizia Milva, per la quota indivisa del 50%, in forza di atto a rogito dott. Carlo Magaldi, notaio in Milano, del giorno 11 novembre 1992 Rep. N. 49659/2535, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 20 novembre 1992 ai nn. 87281/61338, dalla società



IMMOBILIARE BAR.CO s.r.l. – BARBAIANA COSTRUZIONI, con sede in Milano.
L'altra quota del 50% pervenne al coniuge sig. D'AGOSTINO Franco nato a Niscemi il 6 giugno 1960, in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Diritti reali sui beni oggetto del pignoramento

- piena proprietà, pari a 500/1000, di LA DONNA Patrizia Milva.

3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

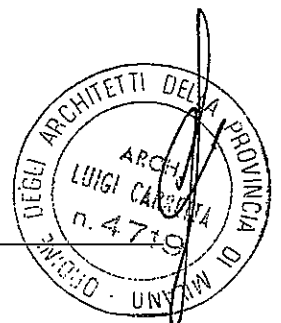
- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente identificazione catastale dei beni riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Milano, rappresentata dal certificato notarile a firma del dott. Nicolò Arcuri, Notaio in Milano, per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:

- richiedere all'Agenzia del Territorio del Comune di Milano le schede catastali dei beni pignorati, che vengono allegate alla presente relazione;
- effettuare una visura degli atti di provenienza presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche al fine di acquisire informazioni inerenti la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni in esame, di cui si dirà nel capitolo relativo.

4. OSSERVAZIONI DELL'ESPERTO

Nell'atto di pignoramento, relativamente ai beni pignorati, non sono indicate le coerenze, la categoria e la rendita catastale.

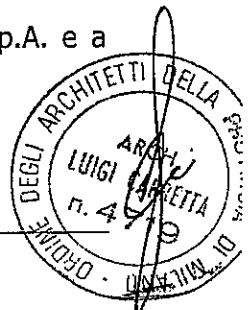


L'esperto le riporta integralmente nel capitolo 9) "Identificazione aggiornata per la vendita" della presente relazione.

5. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUI BENI

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dal certificato notarile, si è accertato che i beni in esame sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ - iscrizione nn. 46311/8709 del 14.06.1989 per ipoteca volontaria per la somma complessiva di L. 1.050.000.000 a favore del BANCO DI NAPOLI-Sezione di Credito Fondiario, e a carico di IMMOBILIARE BAR.CO S.r.l. – BARBAIANA COSTRUZIONI, gravante sull'intero immobile (lotto 14) sito in Comune di Lainate (MI), via Prima Strada, comprendente due corpi di fabbrica con numero tre villette a schiera per ogni corpo di fabbrica ed il suolo su cui insiste il fabbricato riportato al C.T. del comune di Lainate al Fg. 16, particella 684 di ett. 02 are 31 ca 71;
- ✓ - iscrizione nn. 85833/19771 del 16.11.1992 per ipoteca volontaria per la somma complessiva di Lire 190.000.000 a favore di ABBEY NATIONAL MUTUI S.p.A. e a carico di LA DONNA Patrizia Milva e D'AGOSTINO Franco, coniugi in comunione dei beni, e gravante sulla quota intera dei beni oggetto della presente perizia;
- ✓ - iscrizione nn. 125374/29705 del 16.11.2001 per ipoteca giudiziale per un importo complessivo di Lire 220.000.000 a favore di INTESABCI S.p.A. e a carico di LA DONNA Patrizia Milva e gravante sulla sua quota di 1/2 dei beni oggetto della presente perizia;
- ✓ - trascrizione nn. 102264/59828 del 01.08.2002 per pignoramento immobiliare per un credito complessivo di Euro 86.935,18 a favore della INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A., nella qualità di procuratore di Banca Intesa Comit S.p.A. e a



carico di LA DONNA Patrizia Milva e gravante sulla sua quota di $\frac{1}{2}$ dei beni oggetto della presente perizia.

6. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

6.1 Premessa

Le unità sono costituite da una villetta composta da soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno al piano terra con antistante area pertinenziale a giardino, oltre locali di sgombero (cantine) al piano seminterrato e da un box ad uso autorimessa sempre al piano seminterrato.

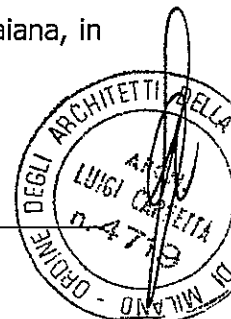
Essi sono una porzione di un corpo di fabbrica costituito da tre villette a schiera, compreso all'interno del complesso residenziale "I Girasoli", situato nel comune di Lainate, località Barbaiana, in via Prima Strada n. 1/16.

6.2 Il Comune

Il comune di Lainate è un centro abitato di 21.000 abitanti, posto a 176 m s.l.m. Esso dista circa 18 km da Milano in direzione NW ed è attraversato dal canale Villorosi. Confina con i comuni di Origgio e Caronno Pertusella (a nord), Garbagnate Milanese e Arese (a est), Rho (a sud), Pogliano e Nerviano (a ovest). Il comune è servito da importanti vie di comunicazione: l'autostrada Milano-Laghi (che proprio a Lainate si dirama nelle due direzioni di Varese e di Como), la Provinciale 109 Garbagnate-Nerviano e la Provinciale 101 Saronno-Rho che lo collegano con la SS 33 del Sempione, la SS 233 Varesina e la Tangenziale di Milano-Ovest. E' inoltre servito da autolinee di trasporto pubblico. Il Comune comprende le frazioni di Grancia, Pagliera e Barbaiana.

6.3 Inquadramento topografico

La via Prima Strada è una via semiperiferica, inserita nella frazione di Barbaiana, in



un contesto a connotazione prevalentemente residenziale, nella zona compresa tra l'Autostrada a nord-est e la strada statale del Sempione a sud. La via (già via Lazio) ha un orientamento est-ovest e si distacca dalla via Lazio. L'area urbana immediatamente circostante è priva dei principali servizi quali scuole, banche, negozi ed uffici pubblici.

6.4 Il complesso immobiliare

L'unità in esame è parte del complesso immobiliare denominato "I Girasoli", di recente edificazione (primi anni '90) con caratteristiche tipologiche non di lusso il tutto realizzato su di un area di terreno di forma trapezoidale e dimensioni pari a circa 28.700 m² che ospita al proprio interno due file di villette a schiera per un totale di circa sessanta villette, di otto palazzine fra loro contigue e di due stecche di box ad un piano fuori terra disposte una sul confine sud ed una sul confine ovest. Il complesso, organizzato in supercondominio, è anche dotato di servizio di portierato, di ampia viabilità interna, e di piscina.

Alla guardiola del custode si accede dal civico 5 della via Prima Strada collocato sull'angolo nord-ovest del complesso. In corrispondenza del civico 5 si trovano sia il cancello pedonale con citofono a lato, sia il cancello carraio ad un'anta del tipo radiocomandato. Il cancello carraio, comune per tutto il complesso, immette nello scivolo a cielo aperto asfaltato. Da qui è possibile raggiungere ogni singolo fabbricato attraverso la viabilità interna tutta asfaltata ed a cielo aperto.

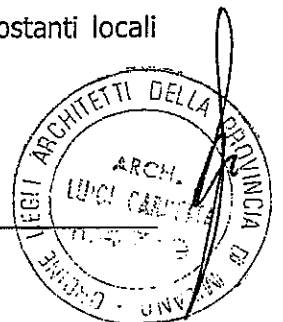
6.5 La villetta

La villetta in esame è ubicata nell'angolo sud-est del complesso immobiliare, più precisamente in corrispondenza della particella di terreno n. 902 di dimensioni pari a circa 135 m² di superficie e forma trapezoidale. L'area di sedime della villetta è un



rettangolo di circa 70 m². Essa è raggiungibile da un ulteriore ingresso pedonale identificato con il civico 1 e posto sull'angolo nord-est. Vi si trova un cancello pedonale in metallo a disegno semplice e di colore verde protetto da una nicchia in cemento armato con tettoia a doppia falda con manto in coppi. Il cancello, con citofono a lato, serve le 18 villette che si sviluppano sul confine est e che attualmente prospettano su di un terreno incolto. Dal cancello si accede ad uno stretto vialetto pavimentato in quadrotti di cemento con ghiaia 40x40 che corre parallelamente al confine. Si giunge così alla villetta oggetto di perizia, contrassegnata dal numero 16 e dotata di cancelletto in ferro di colore verde ad un'anta, con campanello a lato. La recinzione verso il vialetto è costituita da una cancellata in ferro verde chiaro, montata su di un muretto in cemento armato alto circa 0,40 m. Internamente alla recinzione si accosta una siepe di alloro. Dal cancello si accede al cortile pertinenziale, antistante la villetta, di forma trapezoidale e dimensioni pari a circa 50 m². Il cortile è ben piantumato e curato con vialetto centrale pavimentato in piastrelle rettangolari 15x40 di grès porcellanato marrone chiaro. Il cortile accoglie vari elementi di arredo tra cui un forno. In continuità con il cortile si trova il porticato di forma rettangolare e dimensioni pari a circa 12 m² e con pavimentazione come il vialetto.

La villetta è ad un piano fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed ha una copertura a falde inclinate con manto in coppi. Essa è caratterizzata da prospetti semplici e decorosi e da uno sviluppo planimetrico regolare e rappresenta un discreto prodotto architettonico. Il lato anteriore accoglie il portoncino d'ingresso in legno scuro del tipo blindato e due porte finestre. Il lato posteriore accoglie tre finestre, e a causa del dislivello esistente, anche le aperture dei sottostanti locali



cantina e box a piano strada. Il prospetto nord è cieco e confina con un passaggio comune di collegamento. L'ultimo lato della villetta confina con l'altra unità immobiliare. Il rivestimento esterno è costituito da un intonaco di colore giallo chiaro in buone condizioni di conservazione.

I serramenti esterni sono in legno verniciato marrone con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno dello stesso colore. Al piano terra (lato anteriore) e primo (lato posteriore) le aperture sono provviste di inferriate.

6.6 Superfici e distribuzione interna

Non essendosi potuto effettuare il prescritto sopralluogo all'interno dell'unità in esame, a causa dell'indisponibilità dell'esecutata che è stata comunque contattata telefonicamente dal sottoscritto, si può riferire solo quanto potuto osservare dall'esterno e quanto desunto dalla documentazione agli atti, in particolare dalla scheda catastale.

6.6.1 Abitazione al piano terra

L'abitazione è composta da un soggiorno, cucina, due camere e bagno ed è dotata di scala di collegamento al piano seminterrato per l'accesso ai locali cantina e box. L'abitazione ha una superficie lorda di m² 67,00 ed un'altezza interna di m 2,70. Esternamente, sul lato anteriore, è dotata di un piccolo porticato di m² 12,00 circa e di un'area di terreno pertinenziale a giardino di m² 48,00.

6.6.2 Cantina al piano seminterrato

Essa è composta da due locali per una superficie lorda complessiva di m² 37,00 ed un'altezza interna di m 2,70. Il vano più ampio è dotato di due aperture che prospettano sull'area comune di manovra. L'altro locale, più piccolo, è privo di aperture per l'aeroilluminazione.



6.6.3 Box ad uso autorimessa al piano seminterrato

Esso è composto da un unico vano con una superficie lorda complessiva di m² 34,00 ed un'altezza interna di m 2,70. E' dotato di serramento esterno a piano strada del tipo basculante in metallo verniciato marrone con comando di aperture e chiusura radiocomandato. Il box è collegato internamente mediante una porta che apre sul disimpegno al piano seminterrato.

Il tutto per una superficie commerciale di m ² 114,30 così calcolata:			
-	67,00	m ² x 1,00	abitazione al piano terra = m ² e 67,00+
-	12,00	m ² x 0,30	portico = m ² e 3,60+
-	48,00	m ² x 0,10	giardino = m ² e 4,80+
-	37,00	m ² x 0,50	cantina = m ² e 18,50+
-	34,00	m ² x 0,60	box = m ² e 20,40=
		TOTALE	= m ² e 114,30#
m ² e = superficie equivalente = superficie commerciale			

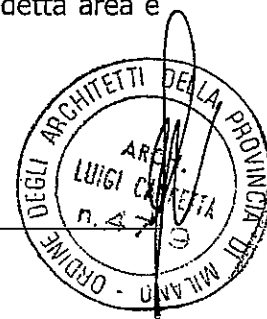
7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti uffici Catastali e presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che il bene in esame è stato edificato in data successiva al 01.09.1967.

Più precisamente le opere di edificazione vennero eseguite in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lainate in data 07.04.1988 Prot. n. 22/88 alla società IMMOBILIARE BAR.CO s.r.l. (Barbaiana Costruzioni).

Successivamente non risulta che siano state effettuate opere che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che dal certificato di destinazione urbanistica già agli atti e relativo all'area di terreno su cui sorge il complesso immobiliare, risulta che la detta area è classificata dal vigente PRG come ZONA RESIDENZIALE SPECIFICA.



8. STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Durante il sopralluogo, è stato possibile accertare lo stato occupativo della villetta in esame, che è attualmente abitata dall'esecutata con i figli. Nella presente relazione, così come richiesto dal quesito, verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato.

9. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

In Comune di Lainate (MI), Frazione Barbaiana, via Prima Strada n. 1/16

- Villetta composta da cucina, soggiorno, due camere e bagno al piano terra oltre portico e cortile pertinenziale antistante e con annessi vani di cantina al piano seminterrato;

Identificazione catastale: intestata a D'Agostino Franco e La Donna Patrizia.
Foglio 16 – Mappale 902 - sub. 1 - Piano T-S1 – Cat. A/7 – Cl. 4 – vani 6,5 –
R.C. Euro 621,04.

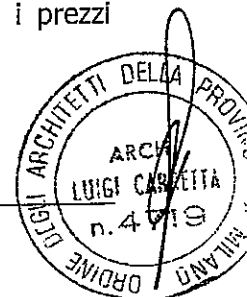
- box ad uso autorimessa al piano seminterrato;

Identificazione catastale: intestata a D'Agostino Franco e La Donna Patrizia.
Foglio 16 – Mappale 902 - sub. 2 - Piano S1 – Cat. C/6 – Cl. 6 – Consistenza 27
m² – R.C. Euro 73,9.

Coerenze da nord procedendo in senso orario in linea di contorno e in un sol corpo:
passaggio comune; passaggio comune; villetta su mappale 901; cortile comune di
cui al mappale 684.

10. VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Lainate, considerati anche i prezzi



riportati dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" n. 27 (settembre 2005) della C.C.I.A.A., ritiene di valutare i beni pignorati come segue:

VALORE STIMATO DELL'INTERO

LIBERO: a corpo in € 230.000,00 (euro duecentotrentamila)

OCCUPATO: a corpo in € 210.000,00 (euro duecentodiecimila)

VALORE DELLA QUOTA DI META'

LIBERO: a corpo in € 92.000,00 (euro novantaduemila)

OCCUPATO: a corpo in € 83.000,00 (euro ottantatremila)

TABELLA DI CALCOLO RIASSUNTIVA						
	superficie	Coeff.	Sup.equiv.	€/ m ²	Valore €	
Appartamento	m ² 67,00	1,00	m ² e 67,00	2.000	134.000,00	
Portico	m ² 12,00	0,30	m ² e 3,60	2.000	7.200,00	
Giardino	m ² 48,00	0,10	m ² e 4,80	2.000	9.600,00	
Cantina	m ² 37,00	0,50	m ² e 18,50	2.000	37.000,00	
Box	m ² 34,00	0,60	m ² e 20,40	2.000	40.800,00	
Sommano	m²e 114,30			2.000	228.600,00	
Totale arrotondato						230.000,00

Milano, 20 gennaio 2006

In fede

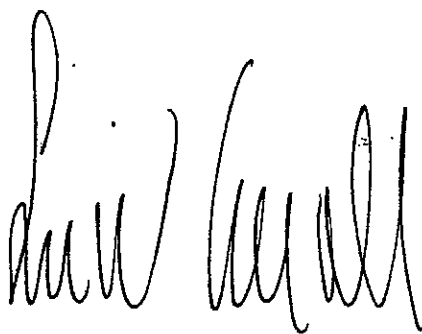
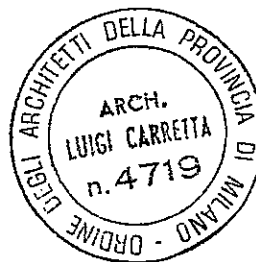





Foto 1 – L'inizio della via Prima Strada (sullo sfondo le villette a schiera del lato nord del complesso).



Foto 2 – La rotonda della via Prima Strada (sullo sfondo le villette del lato est del complesso).



Foto 3 – Vista parziale dell'area confinante più a est ripresa dalla via Lazio.



Foto 4 – Il portone d'ingresso pedonale al civico 1 della via Prima Strada.

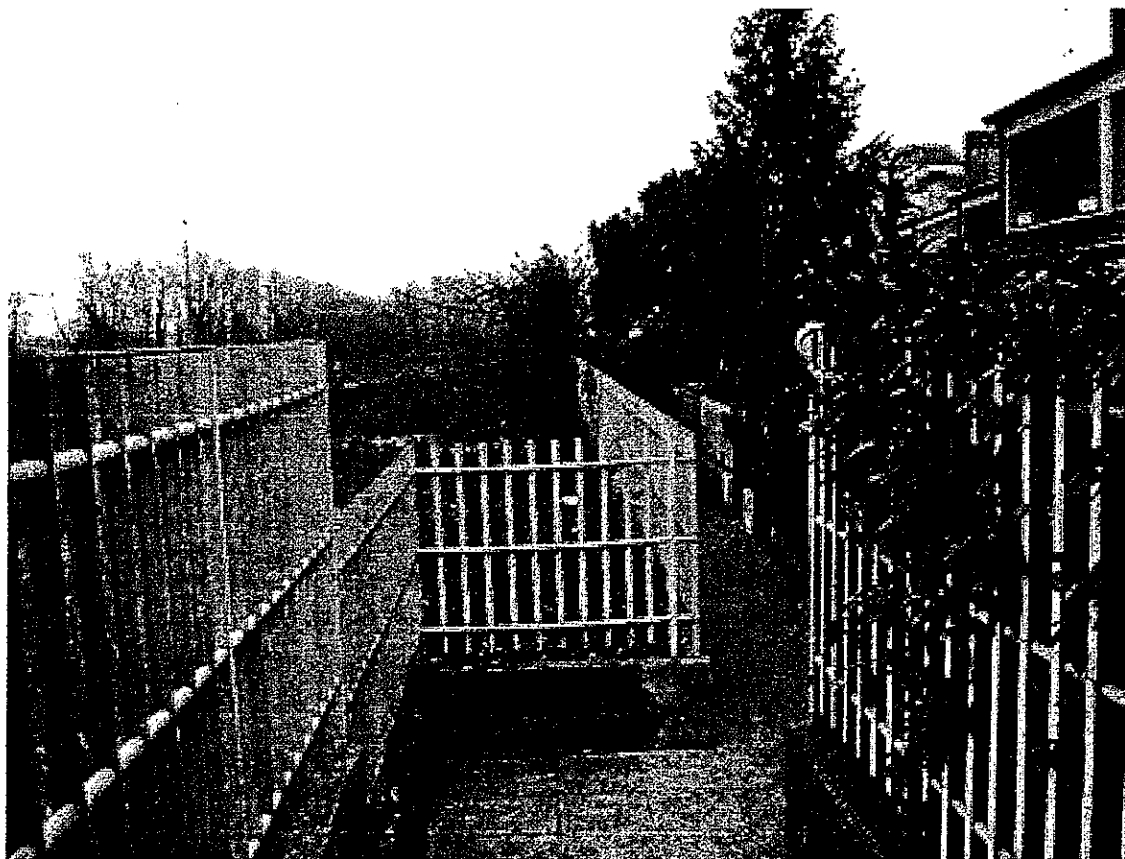


Foto 5 – Il vialetto d'accesso alle villette dalla n. 1 alla n. 18.



Foto 6 – Particolare della recinzione (sullo sfondo il terreno incolto confinante).



Foto 7 – Il vialetto d'accesso visto dalla villetta in esame n. 16.

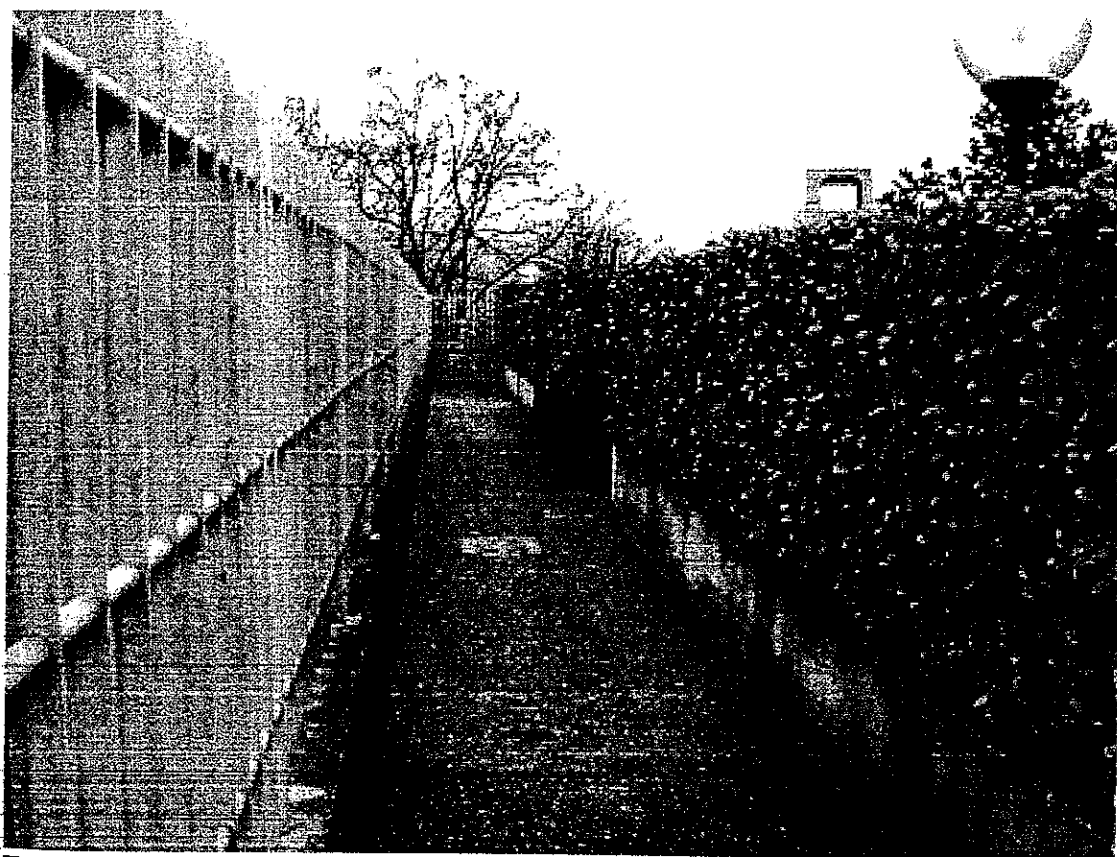


Foto 8 – Vista verso sud della parte terminale del vialetto d'accesso comune.



Foto 9 – Il cancelletto della villetta in esame (sulla destra il passaggio comune che scende ai box)



Foto 10 – Il cancelletto visto dall'interno del cortile pertinenziale della villetta.

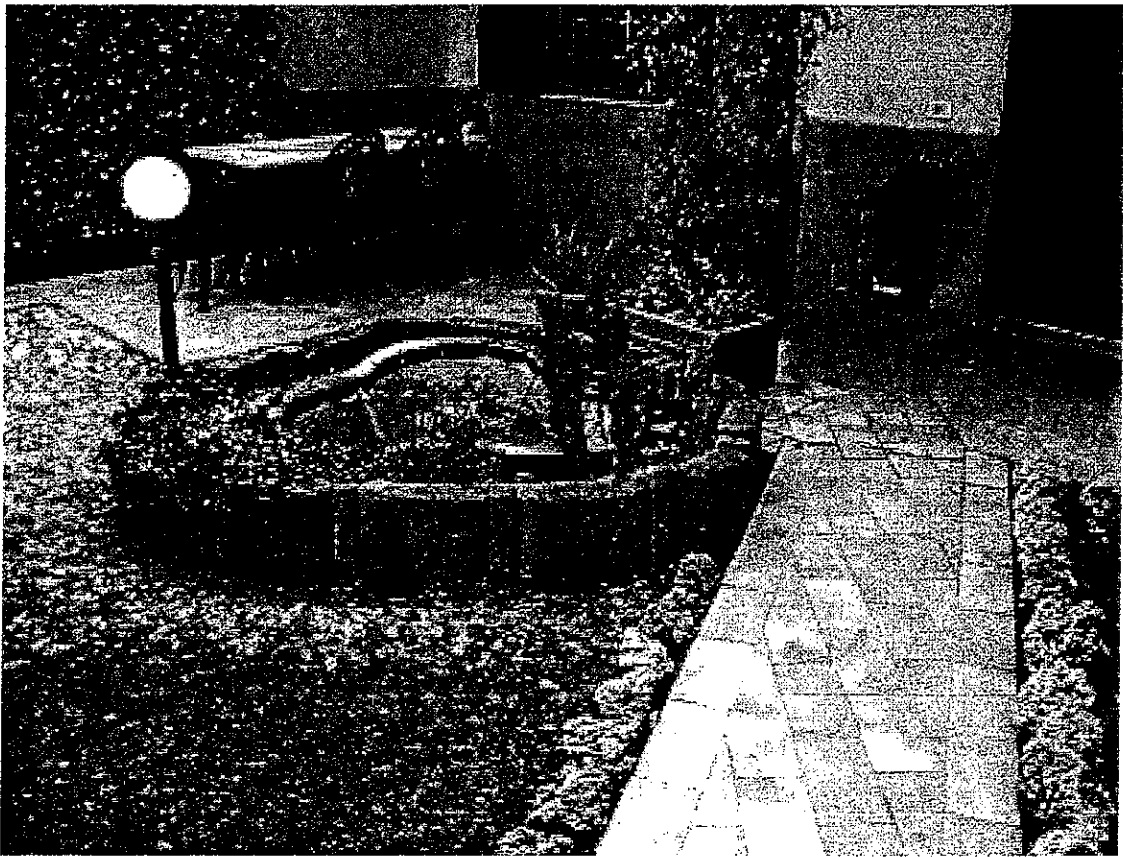


Foto 11 – Viata parziale del cortile.

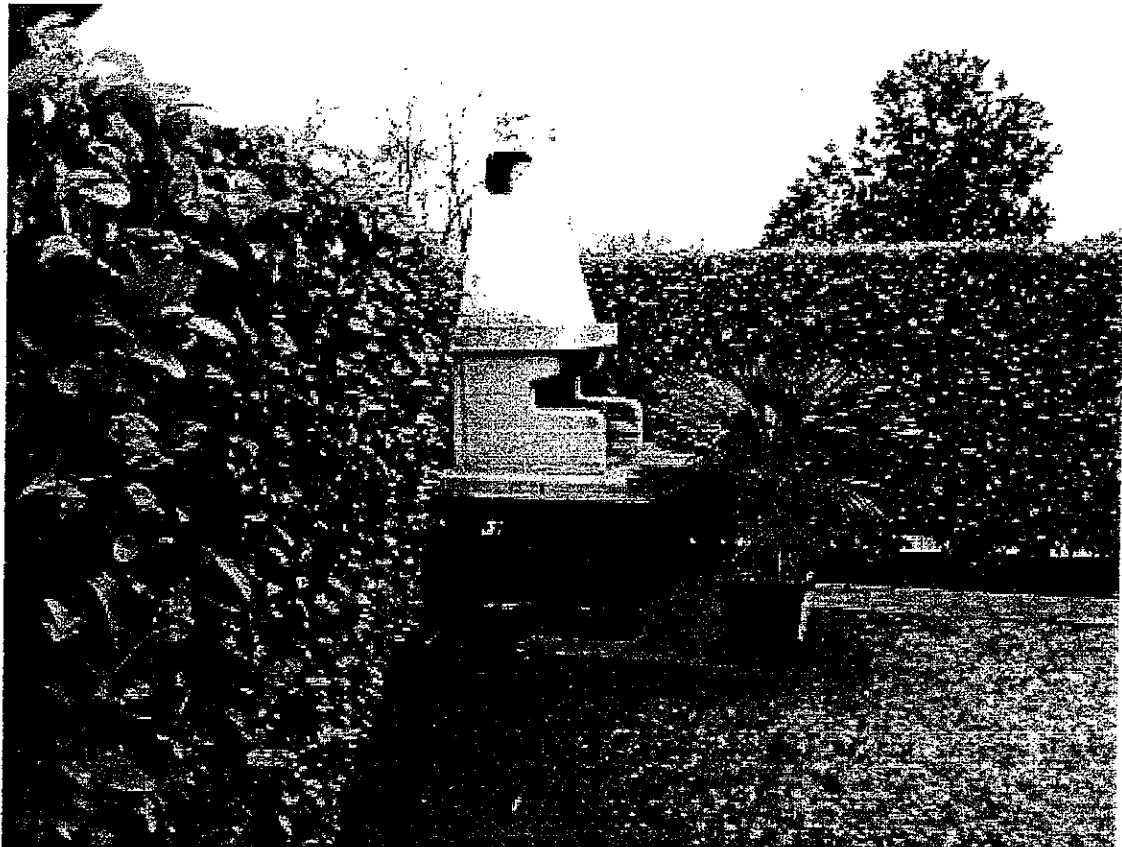


Foto 12 – L'angolo entrando a sinistra del cortile.

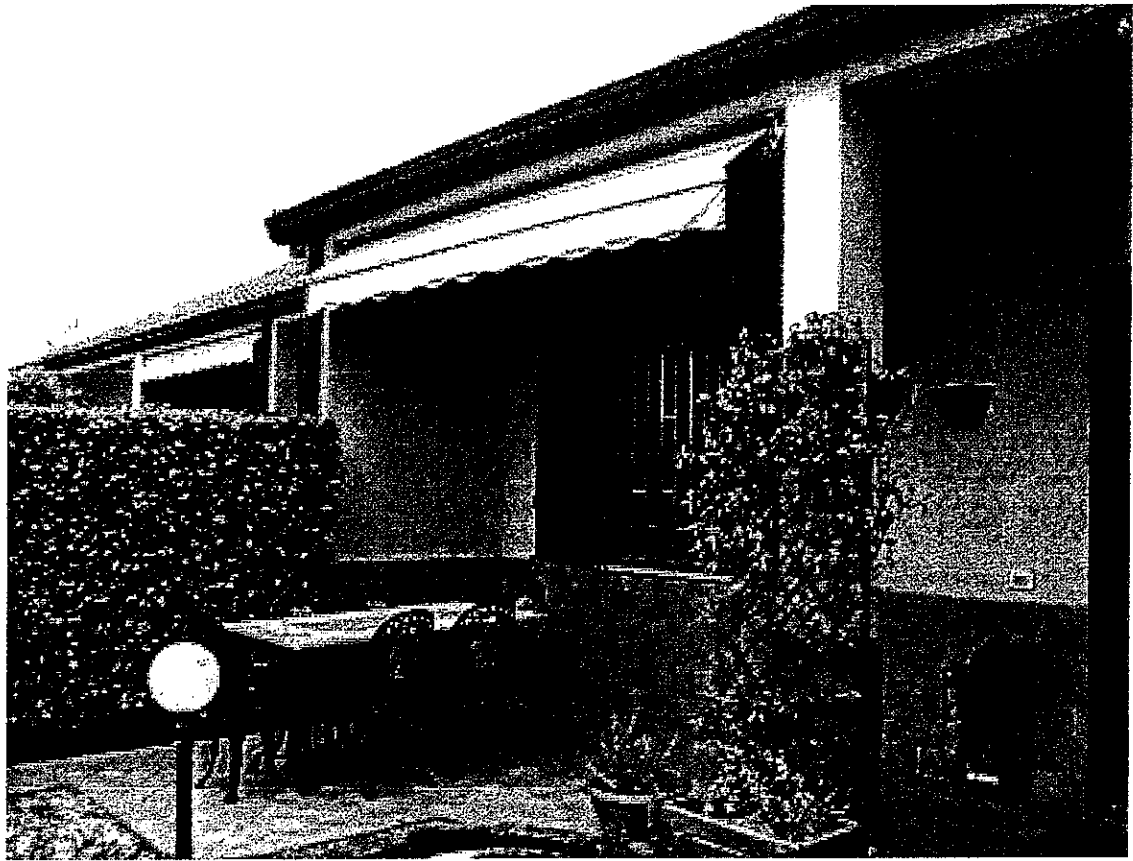


Foto 13 – Vista parziale del porticato (sullo sfondo la finestra della camera matrimoniale).



Foto 14 – Il portoncino d'ingresso alla villetta.

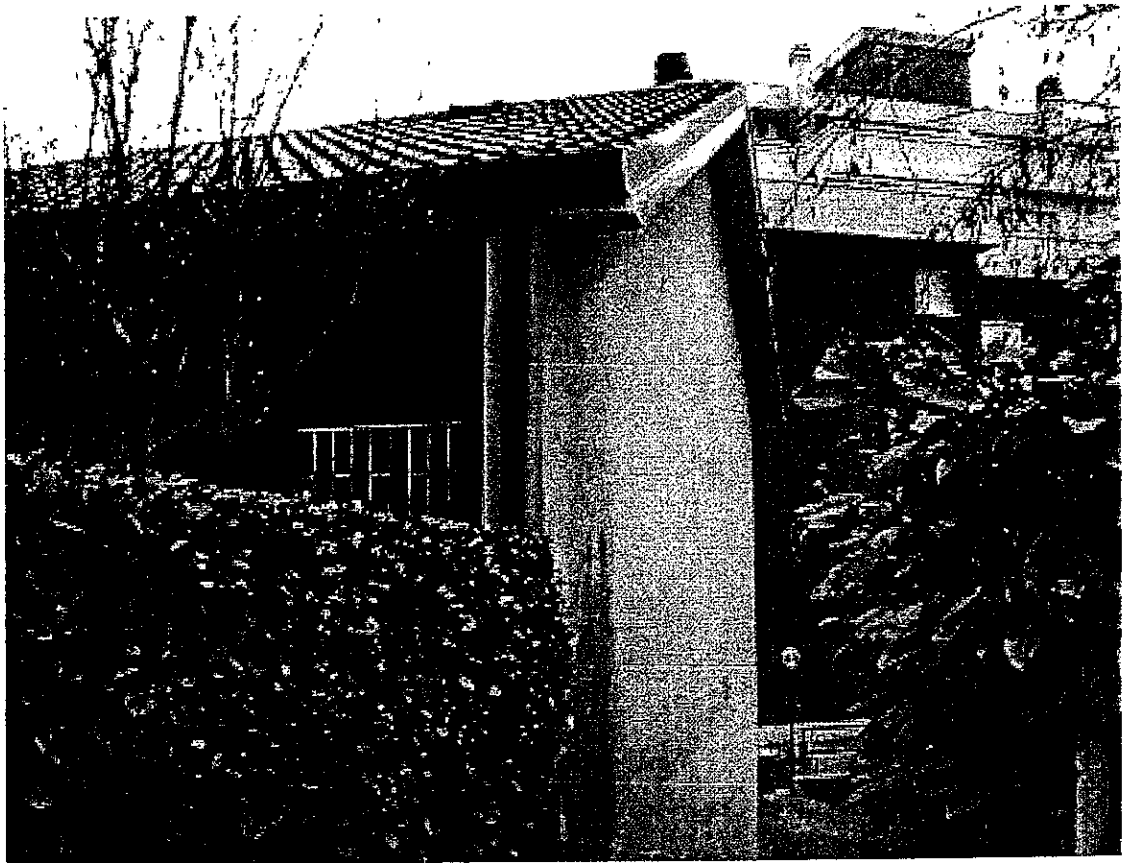


Foto 15 – Il prospetto nord della villetta.



Foto 16 – Il passaggio di comune che conduce ai box.