

Tribunale civile e penale di Milano

Sezione 3° civile.

Procedura esecutiva 2280/ 09 ~~2248/09~~

Giudice esecutore, dottor Giuseppe Maria Blumetti
C.t.u., architetto Alessandra Ubertazzi

Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a.
rappresentata e difesa dallo Studio Legale avvocato Maria Cristina Margutti

contro
signora

Relazione tecnica di valutazione di beni immobili.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi,
Milano in via Savona 20, tel. 02.89407423, fax 02.89403854,
P. I.V.A. 12672770158, e-mail dadau@tin.it, iscritta all'albo dell'Ordine degli architetti e P.P. e
C. della provincia di Milano, consulente del Tribunale di Milano iscritta all'albo con il numero
11506, veniva nominato C.t.u. in data 24 novembre 2010.

Il giudice il giorno 24 novembre 2010 formulava al C.t.u. il seguente **quesito**:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria:

- *a esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.p.c., segnalando prontamente al giudice quelli mancanti od inidonei, ed ad acquisire se non allegata agli atti copia del titolo di provenienza del bene al/i debitore/i;*
- *provveda, quindi, a dare 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 comunicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*
- *Provveda ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*
- *A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali;*
- *riporti gli estremi degli atti 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;*
- *a fornire una sommaria descrizione del bene;*
- *a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, 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 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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- *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:*
- *Provveda inoltre a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni*

Alessandra Ubertazzi, architetto

Studio Ubertazzi

via Savona 20, 20144 Milano

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.

- Provveda a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, 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 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della 47/85 ed all'art. 46 del D.lgs 378/ 01: indichi, in particolare, gli estremi della Concessione / Licenza ad edificare o del Permesso di costruire o della eventuale Concessione/ Permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.
- Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della Certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi D.lgs 192/05 e 11/06 cui ha fatto seguito il D.m., Ministero dell'economia e delle finanze del 19/02/2007 (G.U. 47 del 26.2.07) come modificato dal Decreto del 26 ottobre 2007 coordinato con Decreto del 7 aprile;
- provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.m., Ministero dello sviluppo economico del 22/1/2008 37,
- ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato. Nel caso di si tratti di quota indivisa, fornisca anche la valutazione della sola quota.

Relazione.

1. Accesso.

In data 14 gennaio 2011 è stato **possibile l'accesso** solo alla parte di unità immobiliare posta al piano terra.

In data 1 febbraio 2011 è stato **possibile l'accesso** alla restante parte di unità immobiliare posta al primo piano.

2. Identificazione del bene ed estremi dell'Atto di pignoramento.

Atto di pignoramento emesso a favore di **Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a.** con sede in Brescia in corso Martiri della Libertà 13, rappresentata dall'avvocato Maria Cristina Margutti, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale Civile e penale di Milano, repertorio 1583 per il diritto di proprietà.

L'atto di pignoramento è a carico della signora

Il pignoramento è

trascritto presso l'Ufficio del territorio di Milano, circoscrizione di Milano 2, in data 17.07.2009 ai numeri R.G. 99547; R.P. 60047; **notificato** in data 31 luglio 2009;

e grava sulla seguente **unità immobiliare:**

in comune di Vanzaghello, a parte del più ampio fabbricato di via San Rocco 11, la porzione immobiliare costituita da un locale al piano terreno alla quale si accede dal cortile con sovrastante camera al piano primo, alla quale si accede tramite scala esterna comune, e piccolo ripostiglio posto nel cortile comune, il tutto censito al N.c.e.u. del comune di Vanzaghello **foglio 5, mappale 627**, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 68,43.

3. Coerenze del bene.

Coerenze dell'abitazione, tutte nel foglio 5 (come da *Elenco immobili*):

Sud,	cortile comune, mappale 626;
Est,	altra proprietà, stesso mappale 628;
Nord,	via S. Rocco,
Ovest,	al piano terra: androne carraio comune, stesso mappale 626; al piano primo; altra proprietà, stesso mappale 629.

4. Attuale proprietà.

La proprietà del suddetto bene è 100% della signora

Il pignoramento colpisce il 100% della proprietà dell'immobile.

5. Estremi dell'atto di provenienza.

In forza di atto di compravendita del 10.05.2007, repertorio 22441/7205 della dottoressa Maria Gabriella Crespi, notaio in Busto Arsizio, trascritto alla C.rr.ii. di Milano in data 15.05.2007 ai numeri 57660.1/2002, il signor _____, nato a Busto Arsizio (VA) il _____

_____ c.f. _____, ha venduto alla signora _____, nata a _____, 122 U l'unità immobiliare oggetto della presente

relazione.

6. Descrizione sintetica del bene con localizzazione nel tessuto urbano.

Il bene in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato a corte di due piani fuori terra ubicato nel comune di Vanzaghello in provincia di Milano, in prossimità del nucleo storico del paese, riconducibile alla piazza prospiciente la chiesa di S. Ambrogio e la Torre del Sacrestano.

Il fabbricato fa riferimento alla tipologia a corte per la sua conformazione planimetrica; la sua costruzione non è riferibile ad un intervento unitario ma è senz'altro avvenuta per aggregazione in fasi successive; queste fasi sono testimoniate dalla differenziazione dei livelli della copertura e sono "segnate" in facciata dallo sfalsamento delle aperture, dai diversi cromatismi degli intonaci e dai differenti materiali delle zoccolature. Il prospetto principale del fabbricato è rivolto verso la pubblica via; all'interno è presente un cortile comune di forma irregolare che pertiene anche a fabbricati diversi di recente sistemazione e in corso di ristrutturazione.

Sul fronte strada le facciate risultano intonacate o tinteggiate, con zoccolatura in intonaco stollato o in pietra; le coperture a doppia falda presentano struttura in legno o in latero - cemento con manto in coppi.

Le facciate prospicienti il cortile interno si presentano intonacate con zoccolature in pietra, e le coperture sono in coppi con struttura lignea o in latero-cemento per quelle ristrutturate in tempi più recenti.

Il **livello di manutenzione** del fabbricato è complessivamente scarso, anche per quanto riguarda le parti comuni: i locali oggetto di lavori sembrano lasciati incompiuti da qualche tempo.

- **Finiture esterne.**

Struttura portante verticale: murature in mattoni pieni.

Strutture portanti orizzontali: solaio con struttura lignea.

Pareti esterne: intonaco rustico tirato fine.

Serramenti esterni: porta di accesso in legno, finestre in legno, tapparelle in legno.



1. Vista aerea.



2. Vista aerea.



3. Rilievo fotografico del contesto. L'immagine è stata scattata sul lato opposto della via San Rocco in corrispondenza dell'androne carraio di accesso al cortile interno da cui si accede all'unità immobiliare (di cui sono riconoscibili le finestre a sinistra dell'androne); si sottolinea il degrado in cui si trova questa porzione di edificio.



4. Rilievo fotografico del contesto. L'unità in oggetto è localizzata in prossimità del nucleo storico del paese (approssimativamente 50 metri), di cui è riconoscibile la chiesa di S. Ambrogio.



5. Rilievo fotografico del contesto. Vista della via San Rocco dalla parte opposta rispetto al centro storico.



6. Rilievo fotografico del contesto. Foto storica di via San Rocco (vedere foto 5 del contesto attuale).

La porzione in oggetto, secondo la certificazione storica, risale agli anni Sessanta, ed è classificata catastalmente come "abitazione" con collegamento verticale e servizio igienico esterni, questo accessibile dal cortile comune (probabilmente l'attuale locale denominato negli atti "ripostiglio").

L'unità oggetto di valutazione occupa il corpo di fabbrica nella sua intera profondità: presenta affaccio sulla strada ma accesso diretto da cortile interno.

Si tratta di due vani singoli sovrapposti, collegati da scala esterna. L'utilizzo attuale, è a deposito per il locale a piano terra che si presenta in stato avanzato di degrado, mentre quello posto al primo livello è stato oggetto di ristrutturazione verosimilmente interrotta alla fase del "rustico rosso" (mattoni), ed è quindi completamente privo di dotazioni impiantistiche.

- Finiture interne e dotazioni impiantistiche.

Pareti: intonaco a civile fine tinteggiato (sia a piano terra che al primo).

Pavimenti: rivestimento in marmette di bassa qualità al piano terreno (da notare l'assenza di vespaio) e rimozione totale dello stesso fino al sottofondo al piano superiore.

Il solaio del primo livello, da sotto, presenta un'orditura lignea di travi e travetti con assito in stato di degrado.

Al piano superiore, in corrispondenza dell'appoggio della copertura, è visibile una trave lignea fuori spessore anch'essa molto degradata.

È presente un controsoffitto in cartongesso di nuova realizzazione.

Impianto elettrico non a norma ma con contatore interno di nuova generazione (piano terra).

Impianto gas non a norma.

Impianto di riscaldamento inesistente.

7. Storia dell'immobile.

nata a Magnago il 25.03.1902,

proprietaria dell'unità oggetto della presente relazione fino alla morte.

- Dal 23.12.1963 al 01.06.2003

nata a Magnago il 27.02.1938 (1/3);

1, nata a Magnago il 28.12.1925 (1/3);

nata a Magnago il 14.03.1933 (1/3);

proprietarie delle stesse unità.

- Dal 01.06.2003 al 06.05.2004

2, nato a Busto Arsizio il 13.10.1958 (1/3);

3, nata a Magnago il 27.02.1938 (1/3);

4, nata a Magnago il 14.03.1933 (1/3);

proprietarie delle stesse unità.

- Dal 06.05.2004 al 29.03.2006

5, nata a Magnago il 25.03.1902 (1/6 fino al 12.11.1963)

6, nato a Magnago il 25.10.1911 (1/6 fino al 12.11.1963)

7, nato a Magnago il 01.09.1900 (1/6 fino al 12.11.1963)

8, nato a Magnago il 25.03.1902 (1/6 fino al 12.11.1963)

9, nata a Magnago il 10.02.1904 (1/6 fino al 12.11.1963)

10, nato a Magnago il 05.01.1909 (1/6 fino al 12.11.1963)

proprietari delle stesse unità.

- Dal 29.03.2006 al 10.05.2007

11, nato a Busto Arsizio il (1/1)

proprietario delle stesse unità e di altre nel fabbricato.

- Dal 10.05.2007

proprietaria della sola unità oggetto della presente relazione.

La proprietà del bene oggetto della relazione ad oggi è 100% della signora
l'unità immobiliare è attualmente libera.

8. Storia ipotecaria.

- Dal 06.04.2006

Ipoteca volontaria a favore della Banca Intesa S.p.a., a carico del signor _____ e a garanzia di mutuo per un importo capitale di Euro 166.500,00, numero di repertorio 52599/11869, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 06.04.2006, a garanzia del bene in oggetto (e di altre proprietà immobiliari!).

- Dal 10.05.2007

Ipoteca volontaria a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a., a carico della signora _____ e a garanzia di mutuo decennale per un importo capitale di Euro 48.000,00 e per un importo complessivo di Euro 96.000,00, numero di repertorio 22442/7206 con atto del 15.05.2007, notaio Maria Gabriella Crespi in Busto Arsizio.

Debitori non datori di ipoteca

Signor _____, nato il 19.07.1968 a Busto Arsizio (VA), con D.M. VER. 0619/2007 n. _____

9. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Si dichiara che l'immobile in oggetto è libero da qualsiasi vincolo o ipoteca ad eccezione dell'ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 6 aprile 2006 ai nn. 52599/11869, per Euro 166.500,00, a favore della Banca Intesa S.p.a. il cui debito residuo verrà estinto anche con il finanziamento ottenuto dalla signora _____ (oltre all'ipoteca volontaria).

10. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati, non opponibili.

- Dal 10.05.2007

Ipoteca volontaria a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a., a carico della signora _____ e a garanzia di mutuo decennale per un importo capitale di Euro 48.000,00 e per un importo complessivo di Euro 96.000,00, numero di repertorio 22442/7206 con atto del 15.05.2007, notaio Maria Gabriella Crespi in Busto Arsizio.

11. Regolarità e regolamentarità, certificazioni.

Il fabbricato è stato edificato "ante 1967" come attestato dal Certificato Storico per l'immobile. Si presume che l'immobile in oggetto sia stato sistemato senza regolare autorizzazione edilizia o denuncia.

Il bene è conforme alla scheda catastale allegata (*Allegato C*).

- **Certificazione energetica.**

Il bene non è stato certificato energeticamente come alla Legge 10/91 e successivi decreti legislativi 192/05 e 311/06 cui ha fatto seguito il D.m. Ministero dell'economia e delle finanze del 19.02.2007 (G.u. 26.02.07 47) come modificato dal Decreto 26.10.2007 coordinato con Decreto 07.04.2007. Costi:

per la predisposizione della **Certificazione energetica** 400,00

- **Certificazioni degli impianti.**

Il bene non possiede la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.m. Ministero dello sviluppo economico 37 del 22.01.2008. Costi:

per l'adeguamento/certificazione dell'impianto elettrico (Euro) 750,00

per l'adeguamento/certificazione dell'impianto del gas (Euro) 500,00

per l'adeguamento delle canne di esalazione e dei camini (Euro) 750,00

Totale per gli adeguamenti (Euro) 2.000,00

12. Valutazione economica.

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 - 2010) redatto dalla *Agenzia del Territorio della Provincia di Milano* riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima (*Allegato 4*).

Da tale documento risulta che i prezzi **medi di mercato per immobili a destinazione abitativa in stato di conservazione scadente** sono compresi **tra Euro 690 a Euro 880/mq.**

Vista la totale assenza di vespaio per la porzione di immobile posta al piano terra, è stata anche presa in considerazione una ipotetica destinazione d'uso diversa, e a tale scopo sono state consultate le medesime tabelle anche relativamente ad una destinazione commerciale. In particolare, secondo l' *Agenzia del Territorio della Provincia di Milano*, i prezzi **medi di mercato per immobili a destinazione magazzino** sono compresi **tra Euro 395 a Euro 445/mq**, mentre i prezzi **medi di mercato per immobili a destinazione negozio** sono compresi **tra Euro 1.100 a Euro 1.500/mq.**

Lo stato conservativo considerato in questa valutazione è **normale**, da cui l'immobile in oggetto ne risulterebbe leggermente sovrastimato.

Per verificare la rispondenza dei valori trovati, è stata anche consultata un'agenzia immobiliare del luogo (AGENZIA REAL - Vanzaghèllo): l'agente immobiliare ha stimato **un valore compreso tra Euro 800 a Euro 850/mq per un immobile a destinazione abitativa in stato di conservazione scadente**, e ha precisato che **un valore analogo** può essere considerato anche **per la destinazione commerciale** (che però in questo momento pare non avere particolare richiesta in questa zona).

Ha anche precisato che **negli ultimi 2-3 anni questo tipo di immobile ha subito un abbattimento del valore di mercato di circa il 30%**, il che spiegherebbe la quotazione più bassa dell'immobile in oggetto rispetto al valore sottoscritto con il mutuo.

Tenendo conto di tutte le informazioni trovate, per determinare il prezzo dell'immobile si è deciso di tenere maggiormente in considerazione la valutazione dell'agente immobiliare, in quanto più rispondente alla realtà attuale, ma di considerare il valore di stima più basso per mediare con gli altri valori riscontrati. Si considera quindi un **valore di Euro 800/ mq.**

Superficie lorda di pavimento,

calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 14.01.10 e 01.01.2010:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Piano Terra.....mq. **19,00**

Piano Primo.....mq. **21,00**

Ripostiglio esterno.....non rilevato

Superficie commerciale,

calcolata sulla base della superficie lorda di pavimento.

Unità immobiliare.....mq. **40,00**

Il valore commerciale, espresso in Euro risulta quindi:

800,00 x 40 =Euro **32.000,00**

La valutazione automatica, con la rendita catastale pari a Euro **68,43** per il bene risulta invece:

$68,43 + 5\% = 71,85 \times 100 =$ Euro 7.185,00 (molto diversa dalla valore stimato...)

Valore al netto delle spese per le certificazioni risulta pari a

$32.000,00 - 400,00 - 2.000,00 =$ Euro **29.600,00**

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Alessandra Ubertazzi, architetto



Milano, 15 aprile 2010

Allegati.

1. *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.*
2. *Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.*
3. *Fotografie esterne ed interne del bene.*
4. *Planimetria.*
5. *Avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).*