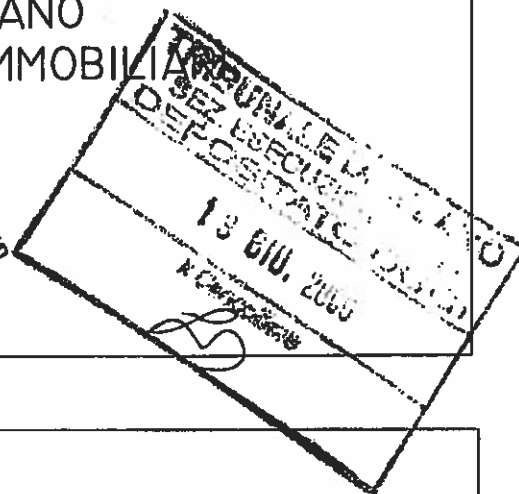


TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. **1077/05**

G.E.

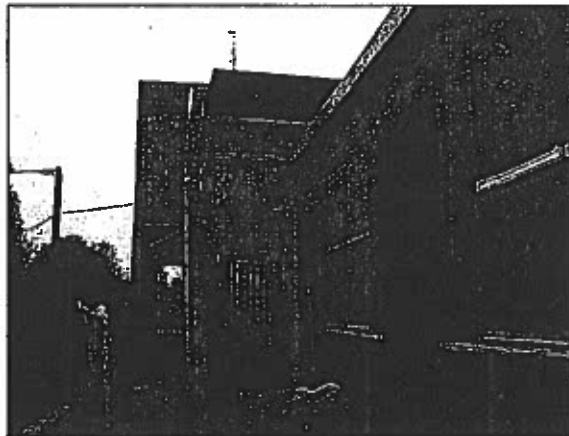
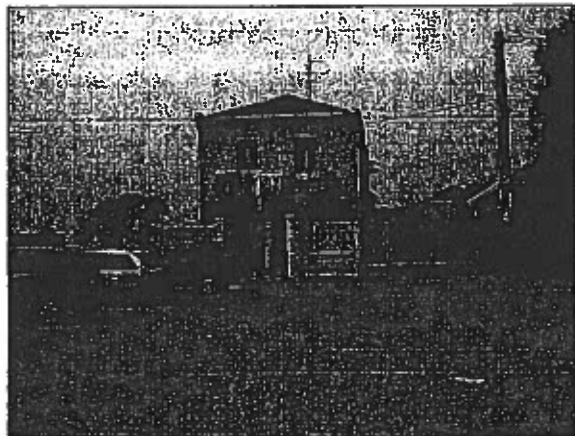
*Giovanna Ferrero*  
dr. ~~Carla Massari~~



CREDITORE PROCEDENTE

**INTESA GESTIONE CREDITI Spa**

DEBITORI ESECUTATI



**PERIZIA TECNICA VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

ESPERTO NOMINATO

GEOM. MICHELE BERARDINI

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE N. 9503

ALBO GEOMETRI MILANO N. 8431

VIA CARLO TENCA 22 - 20124 MILANO

TEL. 026693402 FAX 026693421

EMAIL [studiotecnico@gmb.fastwebnet.it](mailto:studiotecnico@gmb.fastwebnet.it)

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente: **INTESA GESTIONE CREDITI Spa**

Debitori Esecutati:

R.G.E. 1077/05 – G.E. Dr. ~~Luca Massa~~ *Giovanna Ferrero*

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n.8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.9503, con ordinanza del 24/2/2006 veniva nominato esperto per la stima dei beni immobiliari di cui alla procedura in oggetto.

Nella stessa ordinanza veniva posto 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 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 ed iscrizioni gravanti sul bene
4. segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo eventualmente 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

Geom. Michele Berardini  
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano  
tel. 02669.1402 fax 02669.3421



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. alleghi alla relazione: a) 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 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 1/9/1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima"

Il sottoscritto a tale scopo, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuava sopralluogo tecnico e contestualmente svolgeva i dovuti esami di mercato, al fine di poter redigere la seguente relazione.

#### **ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI**

Atto di pignoramento notificato in data 23/6/2005

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 12/7/2005 ai n.ri 105187/53807



A favore: INTESA GESTIONE CREDITI Spa sede Milano in qualità di  
procuratore della BANCA INTESA Spa sede Milano

Contro: ]

**Intera proprietà** (quota ½ proprietà ciascuno): in comune di Bollate via  
Vicenza n. 22, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto  
di due locali oltre servizi, distinto nel N.C.E.U. come segue:

partita 4833 foglio 32 mappale 25 subalterno 3 cat. A/3 classe 2 piano T vani  
catastali 3 rendita catastale Lire 420.000.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: sedime di uso esclusivo  
all'appartamento distinto con il sub. 3, centrale termica, vano scala, cortile e  
passaggio comuni, appartamento distinto con il sub. 2, proprietà aventi causa.

### INTESTAZIONE E PROVENIENZA

L'immobile pignorato risulta intestato a:

.....  
coniugi in regime di comunione legale dei beni

in base ad atto di vendita notaio dr. Maria Nives Iannaccone rep. 20904/1758  
in data 28/7/1992 trascritto il 6/8/1992 ai n.ri 66913/47257 per acquisto da

.....  
Si rimanda al suddetto atto di provenienza per conoscenza di tutto quanto in  
esso contenuto.

### OSSERVAZIONI

3

Geom. Michele Berardini  
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano  
tel. 026693402 fax 026693421



Nel suddetto atto di compravendita dell'appartamento pignorato, risulta anche quanto segue "è compreso nella presente vendita l'uso esclusivo di una porzione dell'area comune all'intero stabile, posta a nord del fabbricato meglio identificata con colorazione gialla...".

Si ritiene che l'uso esclusivo dell'area non sia oggetto di pignoramento, in quanto nell'atto di pignoramento oltre non essere citato tale diritto, la stessa area in uso esclusivo compare nelle coerenze dell'appartamento pignorato al piano terreno.

Premesso quindi che nella presente perizia e relativa valutazione lo scrivente ha tenuto conto solo dell'appartamento al piano terreno censito al Foglio 32 mappale 25 sub. 3 (vedi scheda allegata), si è provveduto a redigere ed allegare alla presente perizia una planimetria simile a quella allegata all'atto di provenienza, al fine di far comprendere quale sia l'area in uso esclusivo nonché a riportare lo stato di fatto dell'appartamento.

#### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE**

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia.

#### **CATASTO**

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del comune di Bollate con i seguenti dati:

**Foglio 32 – mappale 25 – subalterno 3 – via Vicenza n. 22 – piano T – cat. A/3 – cl. 2 – vani 3 – Rendita € 216,91**

n.d.r. si evidenzia che la planimetria catastale (qui allegata) che ha generato il suddetto censimento non rispecchia lo stato di fatto dell'appartamento (vedi planimetria redatta dallo scrivente), in quanto successivamente alla stessa è



stata abusivamente realizzata una diversa disposizione interna dei locali con apertura di nuove finestre, il tutto meglio illustrato al successivo capitolo "Situazione urbanistica".

Seppur quindi l'immobile risulta censito al N.C.E.U. e quindi trasferibile, si evidenzia che i futuri aggiudicatari per sistemare a livello catastale la situazione dell'appartamento dovranno presentare all'U.T.E. le seguenti pratiche:

N.C.E.U. Catasto Urbano

Presentazione di denuncia di variazione per "diversa distribuzione spazi interni".

Il costo di tali operazioni a firma di tecnico abilitato, da intendersi a carico dei futuri aggiudicatari, è il seguente:

onorari €. 1.000,00 / 1.500,00 oltre spese esenti (diritti, visure, tributi, eventuali ecc.) ed oneri di Legge.

Il costo delle suddette operazioni catastali da eseguirsi, non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto.

**UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

In comune di Bollate via Vicenza n. 22.

Il comune di Bollate è posto a Nord di Milano lungo la Strada Statale n. 233 Varesina e la via Vicenza si trova in frazione Cassina Nuova nella periferia est del paese, nei pressi del confine con il comune di Paderno Dugnano nonché dalla Strada Provinciale 44 bis denominata Comasina.

Trattasi di una strada a fondo cieco, posta in una zona principalmente a carattere residenziale.



Il fabbricato, in cui si colloca la porzione immobiliare pignorata, edificato negli anni Cinquanta si eleva per due piani fuori terra ed è composto da tre appartamenti, oltre area comune con zone in uso esclusivo.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura, le facciate sono tinteggiate, il tetto è a falda con soprastante manto in tegole.

Dalla pubblica via, tramite un cancello in profilato di ferro, si accede al passaggio pedonale comune posto in lato est rispetto la casa che consente di raggiungere sia l'appartamento oggetto di stima, posizionato nella parte retrostante del fabbricato, che la scala di accesso dell'appartamento posto al piano primo.

L'intero fabbricato risulta in scadenti condizioni e necessita di adeguati interventi di manutenzione.

#### **CARATTERISTICHE APPARTAMENTO PIANO TERRENO**

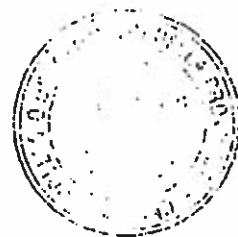
Dal passaggio pedonale comune si accede all'appartamento pignorato posto al piano terreno, composto da soggiorno con zona cucina a vista, tre camere (due delle quali di modeste dimensioni) e bagno.

In tutto l'appartamento i pavimenti sono rivestiti con il medesimo tipo di piastrelle in ceramica e le pareti sono tinteggiate, solo nel bagno e nella zona cucina le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Nel bagno, posto a quota ribassata rispetto il resto dell'abitazione, sono in opera vasca, doccia, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni per la maggior parte sono del tipo a soffietto in materiale plastico, quelli esterni sono in legno e vetro protetti da avvolgibili.

La finestra di una camera non permette l'affaccio stante la quota a cui è stata impostata, mentre la finestra del bagno non svolge il suo scopo poiché



attualmente prospetta direttamente nel locale abusivo realizzato sull'area in uso esclusivo.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori e la caldaia è posta in un vano sottoscala, che seppur direttamente collegato all'abitazione, parrebbe di proprietà comune stante che non risulta compreso nella consistenza acquistata dai debitori esegutati (vedi atto di provenienza nel quale detto vano con la dizione "centrale termica" risulta descritto nelle coerenze dell'appartamento).

L'altezza dei locali è di m. 3,15 e solo nel bagno si riscontra un'altezza di m. 2,00.

L'appartamento internamente risulta in condizioni di manutenzione sufficienti, per quanto come già detto esternamente necessita di adeguate opere di manutenzione.

Come già evidenziato in precedenza, premesso che l'oggetto di pignoramento e valutazione risulta essere l'appartamento sopra descritto, lo scrivente fa notare che sull'attigua area in uso esclusivo (di proprietà comune del fabbricato) i debitori esegutati hanno realizzato abusivamente dei manufatti, che sommariamente si vanno qui di seguito a descrivere.

Trattasi di un locale adibito a soggiorno con zona cucina e forno, costruito in aderenza all'appartamento pignorato, ed un ripostiglio distaccato.

La struttura del locale è stata realizzata con un misto di materiali, ovvero parte in muratura e parte in pannelli di legno su intelaiatura di ferro con soprastante copertura in lamiera.

Dispone di porte e finestre ed è pavimentato con piastrelle di ceramica.





Oltre le due porte di accesso dal cortile, si rileva internamente una porta che immette nel locale caldaia, a sua volta comunicante con l'appartamento pignorato.

La struttura abusiva nel suo insieme risulta precaria ed in scadenti condizioni, stante anche per il tipo di materiali con cui è stata realizzata.

Stesso discorso vale anche per il piccolo ripostiglio in corpo separato.

### **CONSISTENZE E SUPERFICI**

In base alle misurazioni effettuate lo scrivente ha calcolato la superficie commerciale del suddetto immobile, che è risultata la seguente:

#### **APPARTAMENTO PIANO TERRENO:**

- superficie commerciale

mq. 55,00

n.d.r. la suddetta superficie esclude il locale caldaia ed i manufatti abusivi realizzati sull'area in uso esclusivo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

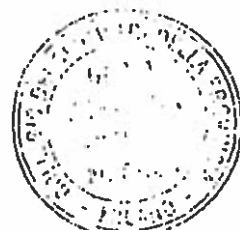
L'appartamento pignorato risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti e loro familiari.

Lo scrivente come da quesito ha provveduto a stimare l'immobile considerandolo sia come libero che come occupato.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Bollate si rileva che il fabbricato in cui si colloca l'appartamento pignorato risulta edificato negli anni Cinquanta e quindi precedentemente alla data del 1/9/1967.

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento in oggetto, il sottoscritto in sede di sopralluogo ha rilevato le seguenti opere edilizie ritenute abusive:



- diversa distribuzione spazi interni tramite demolizione e formazione di tavolati
- apertura di nuove finestre

le quali potranno essere sanate presentando al Comune di Bollate apposita Domanda di Condono nei termini e modalità di Legge.

Il sottoscritto ritiene che i costi della sanatoria e spese tecniche da sostenersi, da intendersi a carico degli aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 2.000,00 / 2.500,00.

Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto.

Per quanto riguarda i manufatti abusivi, realizzati su area in uso esclusivo (di proprietà comune del fabbricato), ovvero un locale verandato adibito a soggiorno con zona cucina e camino ed un ripostiglio

premessi

- che l'area in uso esclusivo si ritiene non oggetto di pignoramento
- che tali manufatti risultano realizzati abusivamente dai debitori eseguiti, e dagli stessi occupati
- che i futuri aggiudicatari, nel caso l'area in uso esclusivo venisse comunque considerata oggetto di Decreto di trasferimento, potrebbero come titolari del diritto di uso esclusivo presentare una Domanda di Condono nei termini e modalità di Legge per sanare detti manufatti, volta ad ottenere dal Comune di Bollate la Concessione in sanatoria (con costi della sanatoria e spese tecniche da sostenersi compreso le pratiche catastali N.C.T. e N.C.E.U. da eseguirsi, a carico degli stessi)

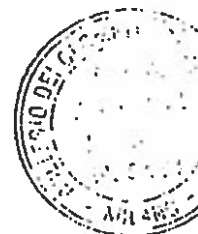


- che la Concessione in sanatoria verrebbe rilasciata dal Comune di Bollate con l'apposita specifica "fatto salvo diritti di terzi"
- che i manufatti abusivi sono stati realizzati su area in uso esclusivo, che di fatto risulta di proprietà comune all'intero fabbricato
- che i comproprietari dell'area comune potrebbero far valere un diritto teso alla demolizione dei manufatti abusivi nonché all'annullamento dell'eventuale domanda di Condonò eseguita per sanarli
- che tale eventualità potrebbe non rendere opportuno sanare i manufatti abusivi
- che i manufatti abusivi non risultano valutati nella presente perizia in quanto insistenti su area di proprietà comune, per quanto in uso esclusivo

tutto ciò premesso lo scrivente pur stimando solo l'appartamento oggetto di pignoramento, ha comunque ritenuto opportuno nella successiva valutazione a corpo dello stesso esprimere una cifra già dedotta dei costi e spese per un eventuale sanatoria (per quanto non consigliata) dei manufatti abusivi, da ritenersi a carico degli aggiudicatari, nel caso l'area in uso esclusivo venisse ritenuta anch'essa pignorata e quindi trasferita insieme all'appartamento.

Non volendo sanare i manufatti abusivi per i motivi sopraesposti, si precisa che quanto dedotto dalla valutazione a corpo per una eventuale sanatoria, di fatto va anche a coprire costi e spese (compreso pratiche edilizie e sanzioni) necessari per demolire gli stessi (scelta consigliata), da ritenersi a carico degli aggiudicatari.

La demolizione dei manufatti abusivi andrebbe a ripristinare in tutto e per tutto lo stato di origine dell'area in uso esclusivo e di conseguenza della



sagoma esterna dell'unità immobiliare pignorata, così come riportato nella planimetria allegata all'atto di provenienza (vedi planimetria redatta dallo scrivente qui allegata).

### **CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente in zona per immobili simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati, il sottoscritto ha determinato il valore a corpo dell'immobile pignorato successivamente identificato.

### **IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE LIBERO**

In comune di Bollate frazione Cassina Nuova via Vicenza n. 22: intera proprietà appartamento al piano terreno composto da soggiorno con cucina, tre locali e bagno, censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

Foglio 32 – mappale 25 – subalterno 3 – via Vicenza n. 22 – piano T – cat. A/3 – cl. 2 – vani 3 – Rendita € 216,91

Coerenze appartamento in contorno da nord in senso orario: sedime in uso esclusivo all'appartamento subalterno 3, centrale termica, vano scala, cortile e passaggio comuni, appartamento di terzi subalterno 2, proprietà di terzi al mappale 23.

Valore di Stima a corpo

**VALORE DI STIMA intera proprietà libera**

€. 90.000,00

11

Geom. Michele Berardini  
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano  
tel. 026693402 fax 026693421



(Euro novantamila/00)

**VALUTAZIONE IMMOBILE OCCUPATO:**

Considerato quanto descritto nel capitolo "Stato di occupazione", il sottoscritto come da quesito riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 25%, per cui:

intera proprietà appartamento

Valore di stima libero = €. 90.000,00

dedotto 25 % = €. 67.500,00

**VALORE DI STIMA** intera proprietà occupata      €.    67.500,00

(Euro sessantasettemilacinquecento/00)

~~~~~

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

L'esperto nominato

(Geom. Michele Berardini)



Milano, **13 GIU. 2006**

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria U.T.E.
- n. 1 planimetria redatta dallo scrivente
- n. 6 tavole fotografiche per n. 12 fotografie
- raccomandata alla proprietà eseguita
- elenco trascrizioni/iscrizioni/pregiudizievoli + descrizione immobili