

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 3544/2010 G.E. Dott. SCIRPO SIMONETTA

Indice

- 1 . Accesso al bene
- 2 . Identificazione del bene
- 3 . Descrizione del bene
- 4 . Stato di possesso dell'immobile
- 5 . Formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
- 6 . Formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene da cancellarsi a cura e spese della procedura
- 7 . Regolarità edilizia, urbanistica e catastale
- 8 . Certificazione energetica e documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti
- 9 . Valutazione del bene
- 10 . Conclusioni

Riepilogo sintetico

- L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Bellinzago Lombardo (MI) al foglio 4, mappale 140, subalterno 705, Via della Croce n. 8, piano 1-2, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita catastale euro 105,36
- Trattasi di proprietà esclusiva
- L'immobile si deve ritenere libero
- Il più probabile valore di mercato dell'immobile é pari a: Euro 140.600,00.= (euro centoquarantamilaseicento/00.=) nel caso di immobile libero, se occupato il valore è pari ad euro 112.480,00 (euro centododicimila quattrocentoottanta/00.=) considerando un deprezzamento del 20%
- L'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio e catastale ma può essere sanato

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

Creditore procedente: Meliorbanca Spa con sede legale in Milano, Via Gaetano Negri n. 10, codice fiscale 00651540585, partita iva 1255440150

contro

Debitori esecutati:

Il sottoscritto Architetto Antonio Papaccio con studio in Milano – Via Cottolengo 5, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano con il numero 16275, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano con il numero 11569, premesso che:

- con provvedimento del 09/09/2012 il G.E. Simonetta Scirpo lo ha nominato esperto nella procedura esecutiva in oggetto
- in data 11/12/2012 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito e ricevuto dal G.E. il quesito.

Esaminata la documentazione in atti e riscontrata regolarità e completezza, svolti i dovuti accertamenti c/o i competenti uffici, reperita copia dell'atto di provenienza del bene, comunicato al creditore procedente con email del 11/12/2012 ore 16.04, al debitore esecutato con raccomandata r.r. del 14/01/2013 n. 14564683775-0 e n. 14564683775-1, data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto rassegna la seguente relazione.

1 . ACCESSO AL BENE

Il giorno 25/01/2013 alle ore 15.30, giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, l'immobile è risultato accessibile potendone scattare le fotografie allegate alla presente.

2 . IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Bellinzago Lombardo (MI), Via della Croce n. 8, e consiste in un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da un locale con cucina a vista e bagno, con sovrastanti ripostigli al piano secondo sottotetto , collegati da scala interna . L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Bellinzago Lombardo (MI) al foglio 4, mappale 140, subalterno 705, Via della Croce n. 8, piano 1-2, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita catastale euro 105,36, con la seguente intestazione:

proprietà per ½ e
..... proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Coerenze dell'immobile (appartamento e ripostigli) da nord in senso orario: ballatoio e cortile comune, proprietà di terzi, mappale 149, proprietà di terzi e vano scala comune.

L'atto di pignoramento del 14/10/2010 n° 8811 di repertorio pari ad euro 189.960,44.= oltre interessi e spese successive, é stato trascritto a Milano 2 in data 26/11/2010 ai nn. 145129/85765 a favore di Sestante Finance Srl con sede in Milano – codice fiscale e p.iva 03285880104

..... proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 dell'immobile.

La piena proprietà del bene è pervenuta agli attuali intestatari

..... codice fiscale

Notaio Evelina Pomarici di Monza, repertorio n. 319072/8250, Trascritto a Milano 2 in data 15/02/2006 ai nn. 22050/11112.

Alla proprietà compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell' art.1117 c.c.

3 . DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata a Bellinzago Lombardo nella Via Croce n° 8, e fa parte di un complesso edilizio con tipologia a corte chiusa con ballatoio comune. L'accesso all'immobile posto al piano primo avviene dalla scala comune priva di impianto elevatore e dal ballatoio comune. Il contesto è semicentrale con la presenza di alcuni servizi di sostegno alla residenza.

Lo stabile presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali in cemento armato, si suppone che i solai siano in laterizio armato, tamponamenti esterni con doppi mattoni pieni, scale in pietra, tetto con travi in legno e copertura in legno e tegole a coppo, la facciata è rivestita con intonaco terranova tinteggiato e zoccolo in stollato di cemento.

Durante il sopralluogo si sono rilevati problemi di condensa in prossimità dei velux nel piano sottotetto.

L'edificio nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

L'alloggio ha un'altezza interna di mt 2,70 ed è composto da un locale ad uso soggiorno con cucina a vista, bagno e ripostigli al piano sovrastante sottotetto collegato da una scala interna, tutte le finestre e l'accesso hanno affaccio sul ballatoio e cortile comune. I ripostigli al piano secondo sottotetto sono dotati di riscaldamento ed impianto elettrico e sono adibiti a camere da letto e guardaroba. L'antibagno al piano primo e i ripostigli al piano secondo sono privi di porte.

L'appartamento è dotato:

- di porta d'ingresso in legno di sicurezza
- di serramenti interni in legno con doppio vetro con persiane in legno

- di impianto di riscaldamento autonomo (caldaia Riello) con termosifoni in acciaio (presente anche nel piano sottotetto)
- di pavimentazione in ceramica in tutti i locali
- di rivestimento in ceramica nella cucina e bagno
- di porte interne in legno
- di antenna tv, citofono
- di impianto gas metano per uso alimentare
- tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati
- scala in ferro con pedate in legno per il collegamento al piano sottotetto
- contatore autonomo dell' acqua

L'alloggio nel suo complesso si presenta in buono stato conservativo

4 . STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'alloggio al momento del sopralluogo 25/01/2013 alle ore 16,30 era abitato e occupato solo dalla _____

5 . FORMALITA' VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le parti comuni non sono gestite da un amministratore e quindi non vi sono contributi condominiali da versare.

6 . FORMALITA' VINCOLI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE DA CANCELLARSI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sul bene gravano le sotto elencate formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, come da visure aggiornate al 1/02/2013:

- atto giudiziario, assegnazione diritto abitazione su casa coniugale del 16.06.2003 rep. 69349, trascritto il 18.06.2003 ai nn 56527/92506 (si precisa che nell'atto di compravendita del 14/02/2006 il Notaio ha revocato l'assegnazione al sig.)
- ipoteca volontaria di euro 450.000,00.= a garanzia di un mutuo ipotecario di euro 180.000,00.= iscritta in data 14/02/2006 ai nn. 319073/8251 a favore della Meliorbanca spa con sede in Milano, Via Borromei n. 5 – codice fiscale e p.iva 00651540585
- pignoramento del 14/10/2010 n. 8811 di rep. pari ad euro 189.960,44.=, oltre interessi e spese successive, trascritto a Milano 2 in data 26/11/2010 ai nn. 145129/85765 a favore di Sestante Finance srl con sede in Milano – codice fiscale e p.iva 033367430968 e contro Il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile

Oneri professionali esclusi, il costo per la cancellazione delle formalità iscritte e trascritte, dalle informazioni ricevute dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare, con le dovute riserve, dovrebbe corrispondere a :

- ipoteca volontaria iscritta il 14/02/2006	euro 35,00.=
- pignoramento immobiliare trascritto il 26/11/2010	euro 262,00.=

Totale	euro 297,00.=

7 . REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE

Da indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Bellinzago Lombardo si è appreso che l'edificio è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967, essendo riportato nella mappa del programma di fabbricazione approvato con decreto provveditoriale il 31 luglio 1970 n. 8538; anche nell'atto di compravendita del 14/02/2006 il venditore dichiara che l'immobile è antecedente al primo settembre 1967. In data 9/11/1998 prot. 7673 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 30/1998 per la sostituzione della copertura esistente con la formazione di sottotetto ad uso ripostiglio senza permanenza continua di persone. In data 8/06/1999 è stata rilasciata la variante n. 26/99 (variante alla C.E. 30/98) per la formazione di due appartamenti e di due scale per l'accesso al piano sottotetto ad uso ripostiglio senza permanenza continua di persone. In data 19/7/2000 con prot. 6359 è stata depositata la dichiarazione del direttore dei lavori ai fini dell'abitabilità ora agibilità (art. 4 D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425), ed essendo trascorsi i termini di legge per il diniego o la richiesta di documentazione da parte dell'amministrazione comunale, la stessa si intende accolta per silenzio assenso. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile si è constatato che la planimetria catastale e l'ultimo progetto depositato in comune in data 8.06.1999 non corrispondono allo stato di fatto: nel locale ad uso soggiorno è stato demolito un tavolato di separazione tra la cucina ed il soggiorno, realizzando un unico ambiente. La scala di collegamento presenta una diversa posizione e al piano secondo sottotetto è stato realizzato un ripostiglio sulla zona della scala e un tramezzo di muratura di separazione per ricavare due distinti locali ripostigli, infine sulla copertura del tetto uno dei due velux è traslato rispetto al disegno di progetto e l'altezza più bassa indicata nel progetto in cm 65 è di fatto cm 115. Per tali opere non è stata rinvenuta alcuna variante al progetto approvato presso gli uffici comunali, e pertanto sono da ritenersi prive di autorizzazione. Le difformità edilizie riscontrate possono essere sanate con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria per opere realizzate in assenza di autorizzazione, previo versamento di una sanzione pari ad euro 516,00.=, diritti

di segreteria pari ad euro 75,00.= oltre ad oneri professionali per la pratica pari ad euro 1.000,00.= oltre iva e accessori.

Da ultimo resta l'obbligo, anche in base al decreto legge 31/05/2010 n. 78, di provvedere alla denuncia di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, con un costo stimato pari ad euro 500,00 oltre ad iva .

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI

Circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 a cui ha fatto seguito il D.M Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (Gazzetta Ufficiale 27/02/2007 n. 47) come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 27/04/2008, si segnala l'inesistenza di detta certificazione e pertanto si è provveduto a redigerla ed allegarla alla presente perizia.

Circa la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37, nel fascicolo comunale sono state rinvenute le certificazioni di conformità per l'impianto del gas e per l'impianto elettrico dell'alloggio, nulla per le parti comuni.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Il calcolo delle superficie commerciale è stato effettuato come indicato dalle norme UNI ISO 9836 e UNI 10750

La superficie commerciale include le superfici lorde dell'appartamento al 100% dei muri perimetrali di proprietà, ed al 50% se in comproprietà con immobili confinanti.

Le superfici sono state ricavate dalla planimetrie comunali di progetto e dalle planimetrie catastali, riscontrando le seguenti superfici lorde

Calcolo superficie commerciale:

- abitazione mq 54,00 x 1,00 = mq 54,00
- ripostigli mq 40,00 x 0,55 = mq 22,00

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 76,00 c.a. applicando un coefficiente di ponderazione del 55% per i ripostigli al piano secondo ad uso abitazione.

Per la valutazione del bene si è proceduto ad una stima a confronto.

Stima a confronto

Il metodo di stima a confronto, considera le vendite di immobili simili o sostituibili ed i relativi dati di mercato, e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo si determinano gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Pertanto preso atto: delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre anno 2012 per la zona centrale, microzona catastale n. 1, del Comune di Bellinzago Lombardo (MI) , riferita ad abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo (euro/mq 1550.00.=/1950.00.=); delle quotazioni Osmi borsa Immobiliare Milano riportate nella pubblicazione n. 41, rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia primo semestre 2012 per il comune di Bellinzago Lombardo (MI) nella zona centro, relative ad appartamenti recenti (euro/mq 1750.00.=/2100.00.=). Tenuto conto delle quotazioni di cui sopra e delle caratteristiche dell'immobile si assume una quotazione di euro 1.850,00 al mq media dei diversi valori rinvenuti.

Pertanto il più probabile valore di mercato è pari a:

$$MQ 76,00 \text{ (sup. commerciale) } \times 1850,00 = \text{(euro/mq) } = \underline{\text{Euro 140.600.00 .}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile é pari a:

Euro 140.600,00 .=(euro centoquarantamilaseicento/00.=) nel caso di immobile libero, se occupato il valore è pari ad euro 112.480,00 (euro centododicimila quattrocentottanta/00.=) considerando un deprezzamento del 20%.

10 . CONCLUSIONI

Per quanto esposto si ritiene che:

l'alloggio sito in Bellinzago Lombardo(MI).via Croce 8, identificato al catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 4, mappale 140, subalterno 705, piano 1-2, sia dotato di agibilità, sia di piena proprietà degli esecutati per le rispettive quote di un ½ e a loro correttamente intestato, sia occupato da uno dei due, non sia regolare sotto il profilo edilizio e catastale ma possa essere sanato (è necessario aggiornare la planimetria catastale, previa richiesta di permesso di costruire in sanatoria per le modifiche interne eseguite in assenza di autorizzazione), sia regolare sotto il profilo urbanistico, sia privo di attestato di certificazione energetica e pertanto si è provveduto a redigerlo allegandolo alla presente.

In data attuale il più probabile valore commerciale dell' immobile è di Euro 140.600,00 .=(euro centoquarantamilaseicento/00.=) nel caso di immobile libero, e di Euro 112.480,00 (euro centododicimila quattrocentottanta/00.=) nel caso di immobile occupato considerando un deprezzamento del 20%.

Ritenendo di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio ringrazia per la fiducia

accordatagli, porge doverosi ossequi e resta a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Milano, 4 febbraio 2013

L'Esperto nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati e parte integrante della presente Relazione

1. Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (1 foglio)
2. Descrizione del bene con dati catastali e coerenze (1 foglio)
3. Rilievo fotografico (n. 6 fotografie su n. 3 fogli)
4. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
5. Atto di provenienza (n. 6 fogli)
6. Visura catastale storica (n. 3 fogli)
7. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
8. Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/02/2013 (n. 2 fogli)
9. Certificato abitabilità (n. 1 foglio)