

DOMENICO IAROSSO
architetto
via degli Zuccaro, 11
20146 - MILANO
tel.: 02.48954308-fax: 02.36522909
e-mail: domenico_iarossi@yahoo.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ.3a CIV.- ESECUZ. IMMOBILIARI -NRGE 837/2011

COPIA

G.E. dott.ssa A. FERRARI

C.T.U. dott. arch. Domenico IAROSSO

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

BANCA POPOLARE COMM. E IND. S.p.a. con l'avv. M.L.Alibrandi
creditore procedente

C O N T R O

ARENA DONATO *debitore esecutato*

1- PREMESSA E STATO DI OCCUPAZIONE

All'udienza del 1.6.2011 il sig. G.E. ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi; il 14.7.2011, previo giuramento, le ha posto il quesito di cui al verbale della predetta udienza.

Con memoria del 19.9.2011, allegata in atti, lo scrivente segnalava al G.E. dell'impossibilità a poter accedere all'immobile esecutato; nella circostanza il Giudice, con ordinanza del 29.9.2011 allegata in atti, autorizzava il C.T.U. a poter accedere al bene avvalendosi di un fabbro ed eventualmente con l'ausilio della forza pubblica.

A seguito del suddetto sopralluogo di accesso forzoso, lo scrivente comunica al signor Giudice che nella circostanza si è potuto costatare che il bene è risultato disabitato e che, da informazioni assunte in loco, da circa tre mesi è deceduto l'Amministratore del Condominio, pertanto, si informa che le chiavi relative alla serratura sostituita sono attualmente in mano allo scrivente, in attesa che il Giudice disponga in



merito alla custodia del bene.

2-RELAZIONE

2.1. GENERALITA', IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.

Il pignoramento colpisce il seguente bene, sito nel Comune di Vaprio d'Adda Piazza Cavour n°15, costituito da immobile ad uso **abitazione**, posto al piano secondo; da ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U., si è potuto appurare che il bene risulta così censito:

fig. 6, mapp. 95, sub. 706; piazza Cavour n°15, piano 2, cat. A/3, cls. 3, cons. 2,5 vani, rendita € 135,57 (vedasi visura all.1).

In corso di sopralluogo è stato accertato che il bene, con riferimento a quanto indicato nella scheda catastale n°544164 del 13.6.2003 (all.2), risulta compreso fra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:

mapp. 301, mapp. 97, cortile comune mapp. 96, ballatoio comune, altra proprietà e cortile mappale 93.

2.2. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Lo scrivente C.T.U. ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale notarile in atti, regolarmente estesa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento. Dall'analisi della suddetta certificazione è emerso quanto segue:

Storia catastale: l'attuale assetto catastale del bene, identificato con il sub. 706, deriva da una prima fusione e frazionamento n° 544164 del 13.6.2003 con gli originari sub. 703 e 7; a sua volta, il sub. 703 deriva da precedente fusione e frazionamento n° 155251 del 4.5.2000 con gli originari sub. 15 e 3.

Provenienza d' _____, ha acquistato il bene esecutato, da _____, con atto trascritto alla Conserv.



dei RR. II. di Milano al n°32226/16900 part. del 2.3.2007.

A sua volta M. [redacted] ha acquistato il bene esecutato quale fusione e frazionamento degli originari sub.7 e sub.703, da Sangalietti Diego, con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°14229/7654 part. del 5.2.2004.

Quindi [redacted] ha acquisito il sub. 7.

con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°50350/36626 part. del 25.6.1998.

Mentre, [redacted] ha acquisito il sub. 703, da Carminati Umberto e [redacted] con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°57077/38855 part. del 15.6.2000.

Inoltre [redacted], ha acquisito il sub. 7: per la quota di ½ dalla successione di [redacted], con atto trascritti alla Conserv. dei RR. II. di Milano ai n°93281/63117 part. del 11.10.2000; mentre, la restante quota di ½ veniva acquisita per la successione di [redacted] con atto del 1971.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

Pignoramento:

-a favore della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. contro Arena Donato, trascritto al n°32612/18918 part. del 24.3.2011, Conserv. dei RR. II di Milano .

Iscrizioni: alla data di trascrizione del pignoramento risulta la seguente iscrizione gravante sul bene esecutato:

-**ipoteca** per € 202.500 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. contro [redacted] trascritto al n°32227/7474 part. del 2.3.2007,



Conserv. dei RR. II di Milano.

2.3.UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE

Il bene esecutato è ubicato a Vaprio d'Adda, piccolo centro urbano posto nella zona ovest della Provincia di Milano, a pochi chilometri dall'Autostrada dei A/4, a cui si accede dal casello di Trezzo d'Adda. Nello specifico, il bene è localizzato nel nucleo storico ed è parte di un complesso edilizio che delimita una corte su cui si affacciano le abitazioni distribuite perlopiù da un ballatoio, come nella tradizione rurale lombarda (vedasi foto aerea all. 3 e 4).

Detto complesso è accessibile dalla piazza Cavour da un atrio che immette direttamente nella corte condominiale. In coincidenza del medesimo atrio è localizzata anche la scala che collega verticalmente i vari piani (vedasi foto all.5 e 6).

La parte di edificio in cui è ubicato il bene esecutato, si sviluppa per tre piani fuori terra e presenta una struttura in mattoni con rivestimento delle facciate costituito da intonaco; la copertura, definita da una struttura composta da travi ed arcarecci in legno, è rivestita da un manto di tegole in laterizio.

Le finestre, sono dotate di serramento in alluminio anodizzato rivestito in PVC con specchiature in vetro, oltre che di persiane in legno (vedasi foto all. 7).

Le scale sono definite da due rampe di cui la prima presenta le pedate composte in lastre di pietra, mentre la seconda è composta da pedate in legno.

I ballatoi sono costituiti da una soletta a sbalzo, delimitata da un parapetto



composto da bacchette in ferro verniciato.

Il complesso, in generale, presenta un buon stato di manutenzione, in considerazione del fatto che è stato oggetto di lavori di ristrutturazione eseguiti circa dieci anni fa; il riscaldamento è autonomo per ogni unità immobiliare e il "condominio" non è dotato di portineria.

2.4. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE ESECUTATO

L'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale n° 544164 del 13.6.2003 (all.2), è composto da un ingresso che disimpegna due locali e il bagno (vedasi all. fot.7/9); uno dei locali che è adibito a cucina, presenta parte delle pareti rivestite con piastrelle, mentre il pavimento, così come quello dell'altro vano, sono rivestiti con piastrelle di cotto. Il bagno presenta pavimento e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica e, inoltre, la dotazione igienica è composta da lavabo a colonna, bidet vaso igienico e vasca delimitata da pareti in metacrilato.

Tutti i locali sono aerati naturalmente e il soffitto dell'unità immobiliare è delimitato dalla struttura lignea di cui sono composte le due falde inclinate del tetto.

Inoltre, sul ballatoio, in coincidenza dell'ingresso all'unità immobiliare, è possibile accedere ad un piccolo vano, adibito a ripostiglio (vedasi all. fot.10).

Lo scrivente ha potuto appurare che l'unità immobiliare, non è dotata di "certificazione energetica" ai sensi della legge 10/91. Mentre, per la dotazione impiantistica, l'immobile è dotato di caldaia per la produzione di calore e acqua calda, oltre che di impianto di condizionamento con *split* applicati nei due locali di cui si compone l'immobile. Per quanto concerne la



caldaia, allo scrivente è stato impossibile, per l'assenza dell'esecutato, accertare se l'impianto fosse o meno dotato di "dichiarazione di conformità" ai sensi del D.M. 22.1.2008 n°37.

I generale l'immobile presenta un ottimo stato di manutenzione.

* * *

L'appartamento così come dedotto dalla planimetria catastale, sviluppa una superficie lorda coperta, comprensiva delle murature esterne, del 50% dei muri in comunione con terzi e dei tavolati interni, pari a mq 41,5 che, arrotondata a mq 42, rappresenta la consistenza del bene esecutato.

* * *

Da ispezioni eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente ha potuto appurare che l'unità immobiliare è stata realizzata a seguito di presentazione di Dichiarazione di Inizio Attività n° 91 del 2000.

3-CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

3.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Così come specificato al punto 1 della presente relazione, allo scrivente è stato impossibile verificare eventuali esposizioni debitorie dell'esecutato nei confronti del "condominio", in quanto l'Amministratore risulta deceduto da circa tre mesi. A titolo indicativo si è potuto però accertare secondo quanto riferito da alcuni condomini, che l'entità annuale delle spese condominiali



non supera mai cifre pari a qualche decina di euro.

3.2. VALUTAZIONE DEL BENE

In base ai prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2010, le abitazioni entro i 35 anni a Vaprio d'Adda, in Piazza Cavour, hanno un valore pari a €/mq 1.300, da cui, in base alla superficie calcolata di mq. 42, si ottiene:

$$\text{€/mq } 1.300 \times \text{mq } 42 = \text{€ } 54.300$$

che, arrotondato a € 54.000 (cinquantaquattromila euro), rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato in cui si trova.

4- CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si può concludere che il bene esecutato sito nel Comune di Vaprio d'Adda, piazza Cavour n°15, costituito da immobile ad uso **abitazione**, posto al piano secondo e composto da due vani e bagno oltre ad attiguo ripostiglio accessibile dal ballatoio, ha un valore a base d'asta pari a € 54.000 (cinquantaquattromila euro).

* * *

Il sottoscritto CTU manifesta la propria disponibilità ad ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

7

Milano, 24.10.2011

Il Consulente tecnico
(arch. Domenico Iarossi)

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 6; mapp. 95; sub. 706;
- 2- Scheda catastale n° 544164 del 13.6.2003;



3- Foto aerea;

4- Foto aerea;

5/10- Allegati fotografici;

11- Descrizione ai fini della vendita;

12- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

13- Specifica del C.T.U. (in atti depositata copia cartacea).

