

8/2003

**Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**Del Tribunale Civile e Penale di MILANO**

**R.G.E. = 8/2003      G.E. = Dott.ssa Valentina BORONI**

**Procedente:** BANCA POPOLARE DI BERGAMO

contro

**BENI PIGNORATI**

**1. In Comune di Trezzano Rosa, via Pirandello n. 16**

Quota intera di box identificato al foglio 2, mappale 121, subalterno 21.

**2. In Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**

Quota intera di box identificato al foglio 5, mappale 227, subalterno 1.

**3. In Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**

Quota intera di villino identificato al foglio 5, mappale 227, subalterno 101.

**4. In Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**

Quota intera di area urbana identificata al foglio 5, mappale 426.

**PERIZIA INTEGRATIVA**

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 03.01.2008 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.ssa Valentina Boroni;
- in data 10.11.2008 gli è stato notificato a mezzo fax, il provvedimento di nomina a cura dell'avv. Aldo Bissi, legale del creditore procedente;
- in data 06.02.2009, in adempimento all'incarico ricevuto, ha regolarmente depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, la propria perizia di stima;

R.G.E. 8/2003



- in data 19.03.2009 il G.E. in udienza, ha disposto un'integrazione di perizia al fine di aggiornare il valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione dopo aver effettuato il sopralluogo all'interno degli stessi concordandolo con il custode avv. Anna Rita Borri.

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

### **1. RELAZIONE**

Il sottoscritto, al fine di aggiornare i valori delle unità immobiliari oggetto della procedura, così come richiesto dal Giudice, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo interno in data 15.06.2009 accompagnato dal custode avv. Anna Rita Borri. Durante il sopralluogo è stato quindi possibile constatare l'effettiva consistenza, lo stato conservativo generale nonché prendere visione delle finiture interne. Le osservazioni sono state documentate anche da riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

### **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Confermando quanto già espresso nella precedente perizia relativamente alla descrizione dei beni, l'esperto può in questa sede meglio illustrarne le caratteristiche interne (finiture, impianti e stato conservativo).

#### **2.1 Box sito in Trezzano Rosa, Via Pirandello n. 16**

L'unità si trova al piano interrato con accesso carraio posto sulla via Pirandello. Il cancello carraio è del tipo radiocomandato ad anta unica. Lo scivolo d'ingresso ai box è a cielo aperto ed è pavimentato in magrone di cemento in condizioni mediocri. Il corsello di manovra è in battuto di cemento ed è illuminato attraverso aperture grigliate poste nella sovrastante soletta di copertura. I box sono provvisti di porta basculante in metallo non verniciata.

Il box in esame è anch'esso pavimentato in battuto di cemento e sulle pareti è intonacato al civile. Il solaio di copertura è costituito da *predalle* a vista.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti misure: lunghezza m 9,72; larghezza m 2,99; altezza m 2,57.

Sul fondo del box è presente un soppalco in legno posto ad un'altezza dal pavimento di m 1,50 con un'altezza utile di m 1,00. Il soppalco ha una profondità di m 2,50. Al momento del sopralluogo sul soppalco era appoggiato un copri cassone in plastica per auto.

E' presente una lampada a parete funzionante e comandata da interruttore.

Il box può accogliere due autovetture in fila e dalle misure effettuate ha una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 30,00 comprensiva del 50% dei muri di confine.

La superficie ottenuta è lievemente superiore a quella calcolata sulla base della sola planimetria nella prima perizia che era di m<sup>2</sup> 28,56 . Di ciò si è tenuto conto per l'aggiornamento della stima.

### **5.3 Beni in via Pascoli n. 22**

Come già descritto nella precedente perizia il fabbricato ubicato in via Pascoli 22 è oggi costituito da un organismo edilizio collocato in un'area di terreno incolto e in stato di abbandono, la cui costruzione non è stata completata. Sono stati eseguiti i muri esterni, la copertura ed il solaio intermedio. Sono mancanti le opere di finitura, fra cui le partizioni interne, i serramenti, gli impianti e i rivestimenti. La costruzione si presenta quindi ad un livello che viene usualmente definito "*al rustico*".

La costruzione rappresenta pertanto la parziale realizzazione di una villetta ad un piano fuori terra oltre sottotetto con annesso un box al piano terra e un'ampia tettoia aperta su due lati, il tutto come rappresentato nella tavola grafica della concessione n. 19/98 allegata alla precedente perizia sulla base della quale sono stati effettuati i

conteggi delle superfici ai fini estimativi. Si ricorda che tale concessione è da considerarsi scaduta e non più valida poiché la costruzione non è stata ultimata ad oltre dieci anni dal rilascio della concessione stessa la cui validità è di 36 mesi (cfr. punto 13 C.E. 19/98).

A seguito dell'accesso interno si conferma integralmente quanto esposto nella precedente perizia di stima relativamente alla descrizione del fabbricato esistente.

La costruzione, quanto a distribuzione coincide con la tavola di concessione 19/98. Le murature sono intonacate al civile; al piano terra è presente il vespaio aerato chiuso con soletta in c.a.; la soletta del primo piano non è stata realizzata ma è presente soltanto la struttura in legno; la copertura della villa è presente ed è in legno con falde inclinate e manto in coppi; alcune porzioni della copertura sono crollate ed altre sono pericolanti ed infestate dalla vegetazione. Il tutto è ben rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

Durante il sopralluogo è stato possibile riscontrare la presenza di una tettoia aperta di m<sup>2</sup> 140 circa a copertura di una piscina. La tettoia, aperta su tutti e quattro i lati è realizzata con orditura in legno lamellare appoggiata su pilastri rettangolari di cemento armato. La piscina è costituita da una vasca, con pareti in c.a., di dimensioni pari a circa m 4,00 x 12,00 con profondità variabile da circa 1,80 ad 1,00 m. Il fondo della vasca è in magrone di cemento e l'area circostante è in terreno di riporto diffusamente invaso da vegetazione.

### **VALORE DI MERCATO**

In considerazione dell'accesso all'interno dei beni in esame e della conseguente constatazione delle finiture e dello stato di manutenzione, l'esperto ha nuovamente svolto le occorrenti indagini di mercato nella zona.

Per quanto riguarda la stima del box sito in Trezzano Rosa in via Pirandello n. 16,

l'esperto ha adottato il criterio sintetico-comparativo già utilizzato nella precedente perizia ed ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della C.C.I.A.A. nel nuovo n. 34 - 2° semestre 2008, indica per il suddetto comune, zona periferia, gli stessi valori del numero precedente e cioè da € 15.500,00 a € 16.500,00 il valore a corpo dei box. La pubblicazione prevede che i suddetti valori possano essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Nella nuova stima del valore del box si è tenuto conto sia della reale superficie misurata in loco, lievemente superiore a quella ricavata dalla planimetria catastale, sia delle buone condizioni di conservazione che è stato possibile riscontrare grazie all'accesso interno.

Questi riscontri hanno prodotto un lieve aumento del valore di stima.

**Box in Comune di Trezzano Rosa, via Pirandello n. 16**

LIBERO: a corpo in € 31.000,00 (euro trentunomila)

OCCUPATO: a corpo in € 28.000,00 (euro ventottomila)

\* \* \*

Per quanto riguarda il valore dei beni ubicati in via Pascoli n. 22 (villetta con accessori e area di terreno), in conseguenza dell'accesso interno è stato sostanzialmente confermato quanto era stato ipotizzato sulla base delle osservazioni esterne e sulla base della documentazione di concessione acquisita dal sottoscritto presso il Comune di Trezzano Rosa.

Dalle caratteristiche dei luoghi illustrate nei precedenti capitoli, il sottoscritto ha ritenuto di confermare integralmente il criterio adoperato nella precedente perizia ed il conseguente valore di stima così come di seguito richiamato.

**Beni in Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**

Si considera, come già detto nella precedente perizia, la sola superficie dei terreni in base alla loro rispettiva capacità edificatoria. Nella determinazione del prezzo unitario il CTU ha tenuto altresì conto dell'incidenza della progettazione occorrente all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi.

**Mappale 227** =  $m^2 124 = m^3 124 \times 240 \text{ €/ m}^3 = \text{€ } 29.760,00$

Arrotondati a **€ 30.000,00** <sup>1)</sup> (euro trentamila)

**Mappale 426** =  $m^2 527 = m^3 527 \times 240 \text{ €/ m}^3 = \text{€ } 126.480,00$

Arrotondati a **€ 130.000,00** <sup>1)</sup> (euro centotrentamila)

- 1) *A questi ultimi due valori devono essere applicate le clausole dei "Patti speciali" citati nel capitolo "Atti di provenienza" (vedi perizia precedente).*

Milano, 10 luglio 2009

In fede

A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti, Pianificatori, Condizionatori e Consulenti della Provincia di Milano. The stamp contains the name 'CARRETTA LUIGI' and the profession 'Architetto'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

**Allegati:**

- fascicolo fotografico;
- copia su supporto informatico.

8/'03+1486/'03+1489/'03

**Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari  
Del Tribunale Civile e Penale di MILANO**

**R.G.E. = 8/'03+1486/'03+1489/'03      G.E. = Dott.ssa Valentina BORONI**

**Procedente: BANCA POPOLARE DI BERGAMO**

contro

\*\*\*

**BENI PIGNORATI**

- 1. In Comune di Trezzano Rosa, via Pirandello n. 16**  
Quota intera di box identificato al foglio 2, mappale 121, subalterno 21.
- 2. In Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**  
Quota intera di box identificato al foglio 5, mappale 227, subalterno 1.
- 3. In Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**  
Quota intera di villino identificato al foglio 5, mappale 227, subalterno 101.
- 4. In Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**  
Quota intera di area urbana identificata al foglio 5, mappale 426.

**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 03.01.2008 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.ssa Valentina Boroni;
- in data 10.11.2008 gli è stato notificato a mezzo fax, il provvedimento di nomina a cura dell'avv. Aldo Bissi, legale del creditore procedente;

R.G.E. 8/'03+1486/'03+1489/'03

STUDIO ARCHIMIA  
Milano 20151 - Via Lampugnano, 105 - Tel. 02.33.49.60.95 - Fax 02.38.00.03.64 - e-mail archimia@archimia.it



- nell'udienza del 03.01.2008 il G.E., nominando il sottoscritto sotto il vincolo del giuramento già prestato nell'ambito della stessa procedura, ha formulato all'esperto il seguente QUESITO:

**"PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex. Art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

**PROVVEDA** quindi, previa 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 della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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.
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, 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 certa 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 del contratto, 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.

5. 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).
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni 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.
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, 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 n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01:



*indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

*8. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

*Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

- a) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.*
- b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.*
- c) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).*
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).*

**PROVVEDA**, almeno 15 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".



Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente relazione.

### **1. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 18.12.2003 Reg. Gen. 183312 - Reg. Part. 107427, la procedente BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A., sottopose a pignoramento immobiliare per un credito di Euro 594.415,33

[REDACTED] beni immobiliari tra cui quelli oggetto della presente perizia e qui di seguito elencati:

#### **" In Comune di Trezzano Rosa "**

- 1) *In via Pirandello n. 16, box autorimessa distinto in Catasto Urbano al foglio 2, mappale 121, subalterno 21, piano S1, cat. C/6, mq. 29. Coerenze...omissis.*
- 2) *In via Pascoli n. 22, box autorimessa distinto in Catasto Urbano al foglio 5, mappale 227, subalterno 1, piano T, cat. C/6, mq. 42.*
- 3) *In via Pascoli n. 22, villino distinto in Catasto Urbano al foglio 5, mappale 227, subalterno 101, piani T-1, vani 5, cat. A/7.*
- 4) *In via Pascoli n. 22, area urbana di mq. 527, distinta in Catasto Urbano al foglio 5, mappale 426".*

#### **Osservazioni dell'esperto**

Il bene di cui al punto 2 (box autorimessa: fg. 5, mapp. 227, sub. 1) pur colturalmente pignoramento, n. [REDACTED] visione evidente [REDACTED] a rogito dott. Giovanni Battista Mattarella, notaio in Trezzo sull'Adda, del giorno 7 luglio 1993 Rep. N. 12165, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2°

in data 29.07.1993 ai nn. 59841/42000.

Oltre a ciò l'esperto segnala che la scheda del bene, compilata il 31.07.1989, riporta erroneamente il mappale 227 mentre all'epoca il bene faceva parte del mappale 431 che successivamente soppresso ha originato il mappale 428 sub. 1 e sub. 2.

## **2. ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dai certificati ipotecari, si è accertato che i beni oggetto di perizia pervenuti ai

nei sotto elencati atti.

- Quanto al bene sito nel Comune di Trezzano Rosa, via Pirandello n. 16 e riportato in epigrafe al punto 1, pervenuto ai sottoriscattati per atto di rogito dott. Gaetano Gentile, notaio in Monza, del giorno 5 dicembre 1986 Rep. N. 28143, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 02.01.1987 ai nn. 159/138, dalla Generale Bene Immobili Italia S.r.l.
- Quanto ai beni siti nel Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22 e riportati in epigrafe ai punti 3 e 4, pervenuti ai sottoriscattati per richiamato atto di divisione immobiliare autenticato dal dott. Giovanni Battista Mattarella, notaio in Trezzo sull'Adda, del giorno 7 luglio 1993 Rep. N. 12165, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 29.07.1993 ai nn. 59841/42000.

Diritti reali sui beni oggetto del pignoramento

piena proprietà pari a 1000/1000 di

### Osservazioni dell'esperto

Si precisa che, dalle visure catastali, i beni di cui ai punti 3 e 4 risultano ancora intestati ai precedenti proprietari

Questi ultimi avevano venduto tali beni a Fumagalli Luciano

Redolfi Giuseppe con atto a rogito dott. Alberto Benincori, notaio in Vaprio D'Adda, del giorno 8 ottobre 1990 Rep. N. 5338, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 02.11.1990 ai nn. 83031/59078.

Inoltre l'esperto segnala che quanto ai beni di via Pascoli n. 22 di cui ai punti 3 e 4, citati in epigrafe, pervenuti all'esecutato in forza di atto di divisione già citato sopra, vi è da tenere conto di due clausole previste nei "Patti special" dell'atto stesso.

Le clausole operano "Per il caso di utilizzazione edificatoria" e prevedono, la prima che "tutta la volumetria che i beni in oggetto potessero anche in futuro sviluppare, è attribuita in parte uguali ai due lotti rispettivamente adottati, prescindendo dalla effettiva superficie dei beni costituenti i lotti stessi"; la seconda che "su quanto rispettivamente adottato ciascun dividente non potrà che realizzare un'unica unità abitativa".

Sulle possibili interpretazioni ed i loro effetti sulla stima si dirà nel capitolo "Valori di mercato e criteri di stima".

### **3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE IN ATTI**

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

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la precisa e puntuale 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 dai certificati ipotecari agli atti, ricoprenti l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e più precisamente dal 01.12.1983 al 19.12.2003: relativamente al bene indicato al punto 1 in epigrafe i certificati ipotecari n. 197, 198 e 199 e relativamente ai beni

indicati ai punti 2 e 3 in epigrafe i certificati ipotecari n. 209 e 210.

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

- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, la copia delle planimetrie catastali dei beni che vengono qui allegati unitamente alle relative visure ed agli estratti di mappa;
- effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare, una visura degli atti di provenienza, anche al fine di acquisire informazioni inerenti la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni in esame, di cui si dirà nel capitolo relativo;
- richiedere al Comune di Trezzano Rosa – Settore Edilizia Privata, il certificato di destinazione urbanistica relativo al mappale 426 del foglio 5 che viene qui allegato;
- richiedere al Comune di Trezzano Rosa eventuali pratiche edilizie (concessioni, condoni, ecc.) relative agli immobili siti in via Pascoli, 22. La documentazione acquisita dal sottoscritto è allegata alla presente ed è commentata nel capitolo "Regolarità edilizia ed urbanistica";
- richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione relativi ai beni in esame. Gli esiti della richiesta vengono illustrati nel capitolo "Stato occupativo del bene".

#### **4. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUI BENI**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dai certificati ipotecari sopra richiamati, si è accertato che i beni in esame sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione nn. 63471/9275 del 21.08.1984 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per una somma complessiva pari a £. 625.000.000 a favore



dell'ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO e a carico de

[redacted] ente sul bene sito in Trezzano Rosa, in via  
Pirandello n. 16 (in epigrafe al punto 1), oltre ad altri beni estranei alla presente  
stima;

- iscrizione nn. 30445/5220 del 21.04.1986 per ipoteca volontaria a garanzia di  
mutuo per una somma complessiva pari a £. 600.000.000 a favore

[redacted]  
Pirandello n. 16 (in epigrafe al punto 1), oltre ad altri beni estranei alla presente  
stima;

- iscrizione nn. 83032/16634 del 02.11.1990 per ipoteca per una somma

[redacted]  
gravante sui beni siti in Trezzano Rosa, in via Pascoli n. 22;

- iscrizione nn. 33694/6342 del 21.04.1994 per ipoteca legale per una somma

[redacted] sui beni siti in Trezzano Rosa, in via Pascoli n. 22;

- iscrizione nn. 91159/18571 del 03.12.1996 per ipoteca volontaria a garanzia di  
mutuo per una somma complessiva pari a £. 2.300.000.000 a favore della

[redacted]  
Rosa, in via Pascoli n. 22, oltre ad altri beni estranei alla presente stima;

- iscrizione nn. 63290/16007 del 29.07.1998 per ipoteca volontaria a garanzia di  
mutuo per una somma complessiva pari a £. 1.500.000.000 a favore della

- [REDACTED]
- Rosa, in via Pascoli n. 22, oltre ad altri beni estranei alla presente stima;
- iscrizione nn. 1260/277 del 07.01.2003 per ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo per una somma complessiva pari a Euro 700.000,00 a favore

- [REDACTED]
- 16 e in via Pascoli n. 22, oltre ad altri beni estranei alla presente stima;
- trascrizione nn. 183312/107427 del 18.12.2003 per pignoramento immobiliare

[REDACTED]

oggetto della presente stima oltre ad altra consistenza.

## **5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

### **5.1 Premessa**

I beni in esame sono tutti ubicati nel comune di Trezzano Rosa e sono costituiti da un box posto in via Pirandello n.16 e da un villino con appezzamento di terreno posti in via Pascoli n. 22.

### **5.2 Inquadramento geografico**

Il comune di Trezzano Rosa è un piccolo centro di circa 4.000 abitanti, ubicato nel settore ovest della provincia di Milano, in prossimità del fiume Adda e quindi quasi al confine con la provincia di Bergamo. Dista circa 25 km dal Comune di Milano ed è ad esso collegato principalmente dall'autostrada A4 (uscita Trezzo sull'Adda). Confina con i comuni di Roncello (a nord), Grezzago (ad ovest), Pozzo d'Adda (a sud) e Basiano (ad est). E' servito da mezzi di trasporto di superficie.





L'area urbana circostante alle vie in esame è scarsamente dotata dei principali servizi quali scuole, negozi ed uffici pubblici.

### **5.3 Box in via Pirandello n. 16**

Non essendosi potuto effettuare il prescritto sopralluogo all'interno dell'unità in esame, a causa dell'indisponibilità dell'esecutato, cui comunque con ragionevole anticipo era stato inoltrato l'invito a voler rendere disponibile il bene per il sopralluogo, per mezzo di lettera raccomandata a/r, dandone avviso al precedente, si può riferire solo quanto potuto osservare dall'esterno e quanto desunto dalla scheda catastale acquisita dal sottoscritto, qui allegata in copia.

L'unità in esame si trova al piano interrato di una palazzina di due piani fuori terra oltre sottotetto a mansarda edificata nella prima metà degli anni '80 del secolo scorso. La palazzina è ben connotata ed è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Presenta una copertura a falde con manto in coppi. Le facciate sono rivestite con intonaco tinteggiato di colore bianco. I serramenti esterni sono in legno naturale con persiane a battente. I balconi sono in aggetto con parapetto in cemento armato. L'area di terreno è protetta da una muratura in cemento armato con copertina in coppi. Il cancello pedonale posto centralmente al lato strada è in ferro marrone ad un'anta con citofono a lato. In continuità sulla destra è collocato il cancello carraio del tipo radiocomandato ad anta unica. La rampa di accesso ai box interrati è a cielo aperto ed è pavimentata in magrone di cemento in condizioni mediocri. Il corsello di manovra è in battuto di cemento ed è illuminato attraverso aperture grigliate poste nella sovrastante soletta di copertura. I box sono provvisti di basculante in alluminio non verniciato.



Il box in esame ha una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 28,56 (2,80 x 10,20).

#### **5.4 Beni in via Pascoli n. 22**

Il sopralluogo esterno effettuato dal sottoscritto ha consentito di riscontrare una notevole diversità tra la consistenza dei beni riportata nell'atto di pignoramento e quanto esistente nello stato di fatto che qui verrà descritto.

Il sottoscritto ha effettuato inoltre accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Trezzano Rosa al fine di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni così modificati.

Si precisa che il sottoscritto non è stato autorizzato ad effettuare il sopralluogo all'interno delle unità in esame dall'esecutato, cui comunque con ragionevole anticipo era stato inoltrato l'invito a voler rendere disponibile i beni per il sopralluogo, a mezzo di lettera raccomandata a/r, dandone avviso al precedente.

Si può riferire pertanto solo quanto potuto osservare dall'esterno e quanto desunto dalla documentazione agli atti, e dalla documentazione acquisita presso il Comune di Trezzano Rosa, in particolare dalla Concessione edilizia n. 19/98 rilasciata in data 23.03.1998, qui allegata in copia.

Il fabbricato ubicato in via Pascoli 22 è oggi costituito da un organismo edilizio collocato in un'area di terreno incolto e in stato di abbandono, la cui costruzione non è stata completata. Sono stati eseguiti i muri esterni, la copertura ed il solaio intermedio. Sono mancanti le opere di finitura, fra cui le partizioni interne, i serramenti, gli impianti e i rivestimenti. La costruzione si presenta quindi ad un livello che viene usualmente definito "al rustico".

La costruzione è costituita da una villetta di un piano fuori terra oltre sottotetto con



annesso un box al piano terra e un'ampia tettoia aperta su due lati, il tutto come rappresentato nella tavola di concessione sopra citata e qui allegata.

L'area di terreno di forma pressoché rettangolare ha una superficie complessiva di circa 670 m<sup>2</sup> di cui 527 sono attribuiti al mappale 426 così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica. Le rimanenti porzioni di terreno sono da attribuire al mappale 227. La costruzione complessivamente si appoggia in parte sul mappale 227 ed in parte sul mappale 426 senza che sia possibile allo stato degli atti individuare con precisione le porzioni di fabbricato ricadenti su ciascun mappale. Ciò sarebbe possibile eseguendo un rilievo topografico. Per i motivi sotto esposti il rilievo non è comunque necessario ai fini della presente stima.

Il CTU ritiene di dare comunque una descrizione sommaria del fabbricato esistente nonostante esso non costituisca elemento da valorizzare nella stima per i motivi che verranno dettagliatamente esposti nel capitolo "Valori di mercato e criteri di stima".

La costruzione, stando alla tavola di concessione e alle osservazioni fatte dall'esterno, è così composta:

- al piano terra: un tinello-cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 114,08 ed un'altezza interna di m 2,70 oltre ad un locale spogliatoio di m<sup>2</sup> 20,58, un box sul retro di m<sup>2</sup> 61,44 ed altezza di m 2,30, un portico d'ingresso di m<sup>2</sup> 46,08 ed una tettoia aperta di m<sup>2</sup> 139,84 a copertura, stando al progetto, di una piscina che non è stato possibile riscontrare sul posto;
- al piano sottotetto: quattro locali per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 134,66 con altezza interna di h 2,40 m oltre dei balconi che però non risultano realizzati e la



cui superficie non è stata computata ai fini della stima.

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti uffici Catastali, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Trezzano Rosa, risulta la seguente situazione.

### **Box in comune di Trezzano Rosa, via Luigi Pirandello n. 16**

Edificato in forza di concessione edilizia n. 33/85 rilasciata in data 04.07.1985 e successiva concessione in variante, per modifiche e ampliamento, n. 50/85 rilasciata in data 05.12.1985.

### **Villetta, terreno e opere accessorie in comune di Trezzano Rosa, via Giovanni Pascoli n. 22**

Edificata originariamente in forza di Nulla Osta n. 8/60 del 06.10.1960 che viene qui allegato insieme alla corrispondente autorizzazione di abitabilità.

Nell'atto di provenienza vengono citate due domande di sanatoria le cui concessioni, rispettivamente la n. 268/89 del 05.09.1989 e la n. 62/90 dell'11.07.1990 che richieste dal sottoscritto al Comune vengono qui allegate.

Successivamente venne rilasciata in data 23.03.1998 concessione edilizia n. 19/98 al [REDACTED] modifiche. Questa concessione annullava e sostituiva la precedente concessione n. 56/1996 del 09.12.1996 che non è stata acquisita perché superata dalla 19/1998. Il tecnico comunale ha riscontrato dal registro informatico una successiva Concessione in variante n. 20/2000 che però non è stata rinvenuta nell'archivio del Comune.

Viene allegata alla presente la concessione n. 19/98 completa della tavola grafica di progetto sulla base della quale sono stati effettuati i conteggi delle superfici ai fini estimativi. Posto che la costruzione non è stata ultimata ad oltre dieci anni dal



rilascio della concessione e posto altresì che la validità della concessione è di 36 mesi (cfr. punto 13 C.E. 19/98) tale concessione è da considerarsi scaduta e non più valida. Per l'ultimazione delle opere occorre richiedere proroga dei termini ovvero nuova concessione edilizia (oggi permesso di costruire) rispettando naturalmente le odierne prescrizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed urbanistica.

Il CTU anticipa sinteticamente qui che la costruzione del 1998 contrasta con la normativa attuale. Nel capitolo "*Valori di mercato e criteri di stima*" verrà dettagliatamente sviluppata quest'aspetto.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che, relativamente ai beni di cui ai punti 1 e 3 in epigrafe il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

Relativamente al bene di cui al punto 4, l'esperto ha provveduto a richiedere al Comune di Trezzano Rosa il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella di terreno n. 426 del foglio 5 del suddetto comune, che viene qui allegato. Dal citato certificato risulta che l'area suddetta, nel P.R.G., approvato con delibera della Giunta Regionale del 24.04.2001, ricade interamente in zona B/RE.2 residenziale di completamento e nel P.G.T., adottato con delibera del Consiglio Comunale del 29.11.2008, ricade interamente in zona B2 residenziale di completamento.

## **7. STATO OCCUPATIVO DEI BENI**

Relativamente al box di via Pirandello n. 16, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come soggetto dante causa l'esecutato.




Relativamente agli altri beni ubicati in via Pascoli n. 22, come già detto, non essendo mai terminate le opere di edificazione non sono abitabili né abitati per quanto è stato possibile constatare dall'esterno.

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono pertanto da considerarsi liberi. Nella presente relazione, così come richiesto dal quesito, verrà comunque indicato il valore dei beni sia liberi, sia occupati.

## **8. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA**

### **1) In Comune di Trezzano Rosa (MI), Via Luigi Pirandello n. 16**

Box ad uso autorimessa posto al piano interrato.

Identificazione catastale: intest. 


Foglio 2 - mappale 121 - sub. 21 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Consistenza 29 m<sup>2</sup> - R.C. € 76,38 - Piano S1.

Coerenze da nord-est procedendo in senso orario: terrapieno; box di cui al sub. 22; corsello di manovra; box di cui al sub. 20.

### **2) In Comune di Trezzano Rosa (MI), Via Giovanni Pascoli n. 22**

Box ad uso autorimessa.

Fermo restando quanto detto in precedenza si forniscono comunque i riferimenti.

  
Foglio 5 - mappale 227 - sub. 1 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Consistenza 42 m<sup>2</sup> - R.C. € 110,63 - Piano T.

Coerenze da nord-est procedendo in senso orario: cortile su tre lati, altro mappale.

**3) In Comune di Trezzano Rosa (MI), Via Giovanni Pascoli n. 22**

Villino.

Foglio 5 - mappale 227 - sub. 101 - Cat. A/7 - Cl. 5 - Vani 5 - R.C. € 451,90 - Piano T-1.

Coerenze da nord-est procedendo in senso orario:

area libera sui quattro lati.

**4) In Comune di Trezzano Rosa (MI), Via Giovanni Pascoli n. 22**

Appezamento di terreno, attualmente distinto nel vigente Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 5, mapp. 426 - Ente Urbano - ha 00.05.27 - R.D. -, R.A. -.

Coerenze da nord in linea di contorno procedendo in senso orario: mapp. 429, mapp. 427, mapp. 557, via Pascoli, mapp. 275, mapp. 227.

Osservazioni dell'esperto

L'esperto segnala che da quanto illustrato, relativamente ai beni ubicati in Via Pascoli n. 22, non sussiste corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato di fatto. Occorrerà pertanto, al termine delle opere, presentare una nuova denuncia catastale con procedure sia Docfa, per quanto attiene ai fabbricati, sia Pregeo per quanto attiene alle aree di terreno.

I costi per le suddette pratiche catastali vengono stimati in euro 3.000,00.

**9. VALORE DI MERCATO E CRITERI DI STIMA**

Per quanto riguarda la stima del box sito a Trezzano Rosa in via Pirandello n. 16, l'esperto ha adottato il criterio sintetico-comparativo in base ai prezzi di mercato. Il



metodo sintetico comparativo mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili – per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo – avvenute nell'epoca della stima. Al parametro di confronto – il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato – sono poi apportati i correttivi che gli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare – rendono necessari. Il valore è stato poi stimato a corpo, vale a dire in base alla specifica consistenza apprezzata nella sua globalità.

Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della C.C.I.A.A. n. 33 – 1° semestre 2008, indica per il suddetto comune, zona periferia da € 15.500,00 a € 16.500,00 il valore a corpo dei box. La pubblicazione prevede che i suddetti valori possano essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Per quanto riguarda il valore dei beni ubicati in via Pascoli n. 22 (villetta con accessori e area di terreno), in considerazione delle caratteristiche dei luoghi e di tutto quanto detto nei precedenti capitoli, il sottoscritto ha ritenuto di applicare lo stesso criterio sintetico-comparativo, ma riferito ai terreni e non al fabbricato, ricavando i prezzi con lo stesso metodo d'indagine di mercato e riferendosi alla medesima pubblicazione sopra citata.

Il riferimento al terreno e non all'immobile è motivato dalle seguenti considerazioni.

1. La concessione edilizia 19/98 non è stata ultimata ed è da considerarsi scaduta,





cioè non più attuabile, ai sensi del punto 13 della concessione stessa che fissa la durata in 36 mesi, termine entro il quale devono essere ultimate le opere, dalla data di rilascio.

2. In base alle norme del nuovo P.G.T. adottato dal Comune, i terreni hanno un indice di fabbricabilità fondiaria di  $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; vale a dire che su ogni metro quadrato di terreno può essere costruito  $0,33 \text{ m}^2$  di slp cioè di superficie lorda di pavimento.
3. Il conteggio della slp realizzata in forza della C.E. n. 19/98, eseguito dal sottoscritto sulla base degli atti acquisiti, ammonta a  $\text{m}^2 456,13$ .
4. Il conteggio della slp realizzabile oggi in base alle norme in vigore è invece di  $\text{m}^2 40,92$  quanto al mappale 227 ( $\text{m}^2 124 \times 0,33$ ) e  $\text{m}^2 173,91$  quanto al mappale 426 ( $\text{m}^2 527 \times 0,33$ ) e così per un totale di  $\text{m}^2 214,83$  sui due mappali.
5. L'eccedenza del costruito rispetto al costruibile è quindi di  $\text{m}^2 241, 30$ .
6. La ripresa e l'ultimazione delle opere deve avvenire previa presentazione e approvazione di un progetto che rispetti gli indici di edificazione attuali, fissati dal P.G.T. e la legislazione vigente in materia energetica le cui prescrizioni condizionano la natura, la qualità e la dimensione dei materiali, soprattutto di quelli costituenti le murature esterne e la copertura. Si può affermare, con sufficiente certezza, che l'attuale realizzazione non rientra senz'altro negli standard prestazionali prescritti dalle norme vigenti.

Per tutti questi motivi, ai fini di stima, il CTU ritiene di procedere alla valorizzazione dei terreni in base alla loro capacità edificatoria, senza valorizzare le costruzioni esistenti, né in positivo (valore di possibile utilizzo), né in negativo (costo di



demolizione parziale o totale). Ritiene infatti che i vantaggi derivanti dalla conservazione o dal riutilizzo di alcune parti esistenti pareggino i costi delle necessarie demolizioni.

Quindi, dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel comune di Trezzano Rosa, il sottoscritto ha considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della C.C.I.A.A. n. 33 - 1° semestre 2008, indica per il suddetto comune, zona periferia, i seguenti valori:

- da € 220/mc a 240/mc il valore dei terreni residenziali con concessione approvata ed esclusi gli oneri di progettazione e comunali (urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, standard).

Tutto ciò considerato l'esperto ritiene di valutare i beni pignorati, come segue:

**Box in Comune di Trezzano Rosa, via Pirandello n. 16**

LIBERO: a corpo in € 28.000,00 (euro ventottomila)  
 OCCUPATO: a corpo in € 25.000,00 (euro venticinquemila)

**Beni in Comune di Trezzano Rosa, via Pascoli n. 22**

Si considera, come detto, la superficie dei soli terreni in base alla loro rispettiva capacità edificatoria. Nella determinazione del prezzo unitario il CTU ha tenuto altresì conto dell'incidenza della progettazione occorrente all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi.

**Mappale 227** =  $m^2 124 = m^3 124 \times 240 \text{ €/ m}^3 = \text{€ } 29.760,00$

Arrotondati a **€ 30.000,00** (euro trentamila)

**Mappale 426** =  $m^2 527 = m^3 527 \times 240 \text{ €/ m}^3 = \text{€ } 126.480,00$

Arrotondati a **€ 130.000,00** (euro centotrentamila)



A questi ultimi due valori devono essere applicate le clausole dei "Patti speciall" citati nel capitolo "Atti di provenienza". Il CTU non potendo dare un'interpretazione certa alle clausole, tratteggia sinteticamente le due interpretazioni possibili ed applica di conseguenza la correzione alla stima sopra esposta.

Si richiama per chiarezza la clausola n. 1 che testualmente recita: *"tutta la volumetria che i beni in oggetto potessero anche in futuro sviluppare, è attribuita in parti uguali ai due lotti rispettivamente adottati, prescindendo dall'effettiva superficie dei beni costituenti i lotti stessi"*.

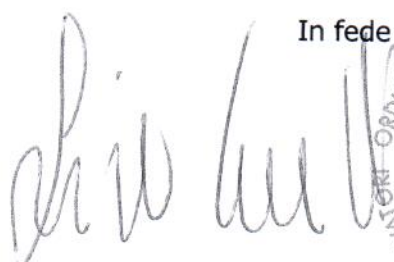
Se la pattuizione è da intendersi riferita alla volumetria in aggiunta oltre quella originariamente posseduta, derivante da più vantaggiosi indici di fabbricabilità, l'esperto rileva che tale aumento non vi è stato. Anzi, basandosi sulla concessione 19/98 e confrontandola con gli indici attuali vi è stata una diminuzione della capacità edificatoria e quindi della volumetria di cui alla clausola pattizia. Pertanto, in questo caso, non vi è alcun riconoscimento al condividente Redolfi Giuseppe.

Se la pattuizione invece è da intendersi nel senso che qualsiasi volumetria, in qualsiasi momento venga realizzata, deve essere attribuita in parti uguali ai due condividenti, allora i valori di stima indicati andranno ridotti della metà. Vuoi perché Fumagalli è titolare solo della metà della volumetria disponibile e quindi solo quella potrà realizzare o vendere, vuoi perché comunque realizzandola per intero dovrà riconoscere al Redolfi il valore della metà a cui questi ha diritto.

Naturalmente la questione involge aspetti di diritto che esulano dalla portata dell'incarico affidato al CTU il quale resta disponibile a completare, integrare o correggere la stima ove emerga la necessità.

Milano, 5 febbraio 2009

In fede



CONSERVATORIO E REGISTRO  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
ARCHITETTI  
CARRETTA  
LUIGI  
architetto  
4719