

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 3998/2012 G.E. Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA

Credito procedente: **Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa, con sede in Busto Garolfo (Mi) – Via Manzoni n. 50, partita iva 00688150150**

Creditore intervenuto: **Banco di Desio e della Brianza Spa, con sede in Desio (Mi) – Via Rovagnati n. 1, partita iva 00705680965**

Creditore intervenuto: **Banca di Legnano Spa, con sede in Legnano (Mi) – Largo Franco Tosi n. 9, partita iva 09492720157**

Creditore intervenuto: **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni, con sede in Montebelluna (Tv) – Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, partita iva 00208740266**

contro

Debitore esecutato:

- **M**

Indice

- 1 . Copia titolo di provenienza
- 2 . Accesso al bene
- 3 . Identificazione del bene



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

Riepilogo sintetico

- L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Busto Garolfo (Mi) al foglio 17, mappale 69, subalterno 701, Via Antonio Gramsci n. 7, piano T-S1, Cat A/7
 - Trattasi di proprietà esclusiva (proprietà per 1000/1000)
 - L'immobile si deve ritenere libero (occupato dall'esecutato)
 - Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione a corpo e non a misura è pari ad Euro 189.000,00 .=(euro centottantanovemila/00.=) se libero, ed è pari ad euro 151.200,00.= (euro centocinquantunomiladuecento/00) se occupato considerando un deprezzamento del 20% (il valore di mercato tiene già conto dei costi di regolarizzazione)
- Nel caso l'alloggio debba essere locato dalla procedura il più probabile valore del canone mensile dell'alloggio è pari ad euro 650,00.=.
- **Si rileva un impedimento alla vendita:** nell'alloggio sono presenti due bagni estranei alla procedura e non oggetto di pignoramento, il cui accesso ed uso è possibile solo dall'appartamento oggetto di perizia. I due bagni estranei alla proce Lo scrivente non ha rilevato soluzioni tecniche percorribili per sanare la situazione, pertanto allo stato non è possibile procedere alla vendita dell'appartamento senza estendere il pignoramento, ove possibile, anche al subalterno 702.



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

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 20/03/2014 il G.E. Francesca Romana Bisegna lo ha nominato esperto nella procedura esecutiva in oggetto
- in data 07/05/2014 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito e ricevuto dal G.E. il quesito.

1. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA

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 08/05/2014 ore 20.30, al debitore esecutato con raccomandata del 26/05/2014 n. 14627040110-5 data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto rassegna la seguente relazione.

2. ACCESSO AL BENE

Il giorno 06/06/2014 alle ore 11.30, data ed ora fissati per l'inizio delle operazioni peritali, l'immobile è risultato accessibile, potendo pertanto scattare le fotografie allegate alla presente relazione.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato nel Comune di Busto Garolfo (Mi), in Via Antonio Gramsci n. 7 e consiste in un appartamento ad uso abitativo composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, tre camere oltre ad un locale sgombero al piano seminterrato ed una cantina al piano seminterrato. L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Busto Garolfo (Mi) al foglio 17, mappale 69, subalterno 701, Via Antonio Gramsci n. 7, piano T-S1, Cat A/7, classe 3, vani 8, rendita catastale euro 640.41 con la seguente intestazione:

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: scala comune e cortile comune al mappale 484 in fregio alla via Gramsci, subalterno 702, cortile comune al mappale 484,



subalterno 702, cortile comune al mappale 484 e vano scala comune, cortile comune al mappale 484.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:cortile comune al mappale 484 in fregio alla via Gramsci, terrapieno, cortile comune , vano cantina in comune con o aventi causa (sub. 703).

L'atto di pignoramento del 17.09.2012, n. rep. 8520, é stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.01.2013 ai nn. 8859/6107 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc. Coop. con sede in Busto Garolfo, codice fiscale 00688150150, a carico di er 1/1 in comunione dei beni con Vignati Gisella.

La piena proprietà del bene è pervenuta all'attuale intestatario M tto di cessione di quote e divisione di immobile del 11.09.1976 n. 12271/2162 di repertorio del Notaio Lorenzo Fenaroli di Legnano, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 22.09.1976 al n. 1615.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Busto Garolfo (Mi), in Via Antonio Gramsci n. 7 e fa parte di una casa di civile abitazione composta da 2 unità poste rispettivamente al piano rialzato e piano primo, con tipologia a torre, di edilizia libera, costruita nei primi anni '60, in quanto al piano rialzato, e nel 1965 il piano primo.

L'immobile è posto in posizione semicentrale, con la presenza di alcuni servizi di sostegno alla residenza come supermercati e negozi.

Lo stabile presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali in muratura di mattoni e pilastri in c.a., tetto in legno con copertura in lastre eternit, scale in marmo e pianerottoli in marmette, scala in pietra e facciata intonacata a civile con zoccolo in beola. Non è stato possibile accertare lo stato del tetto e se le lastre siano in cemento amianto.



L'edificio è privo di impianto elevatore e nel suo complesso si presenta in **sufficiente stato conservativo.**

L'alloggio ad uso abitazione è ubicato al piano rialzato, ha un'altezza di c.a. mt 3,25, e dispone di affaccio sui quattro lati del cortile comune. La cantina al piano seminterrato pur non essendo abitabile è dotata di finestra, di riscaldamento, di pavimentazione ed è collegata all'appartamento per mezzo di una scala interna.

L'alloggio è dotato:

- di serramenti in legno con vetri singoli e tapparelle in pvc e legno
- di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa
- di caldaia a basamento per riscaldamento e acqua calda
- di porte in legno a battente
- di pavimentazione in marmette, ceramica e parquet
- di rivestimento in ceramica
- di porta d'ingresso del tipo non di sicurezza
- di impianto citofonico
- di impianto a gas metano per uso alimentare
- di impianto elettrico sottotraccia

Nel complesso l'immobile si presenta in scarso stato conservativo e con finiture datate.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato. Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione per l'immobile oggetto della seguente procedura (vedi in allegato risposta dell'Agenzia delle Entrate).

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

L'edificio non è gestito da un amministratore e pertanto non è stato possibile avere una situazione di massima delle spese.



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

Sui beni 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 fino all'17/07/2014:

- pignoramento del 17.09.2012, n. rep. 8520 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.01.2013 ai nn. 8859/6107 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc. Coop. con sede in Busto Garolfo, codice fiscale 00688150150, a carico di M
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3.12.2007 ai nn. 180706/47640 per euro 200.000,00, a garanzia di un mutuo, durata 15 anni, di euro 100.000,00, stipulato con atto del 23.11.2007 n. 18303/8215 di repertorio del Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc. Coop. con sede in Busto Garolfo, codice fiscale 00688150150, contro Mora in qualità di datrice d'ipoteca in quanto in regime di comunione legale dei beni con M
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 12.10.2011 ai nn. 117010/25013 a favore di Veneto Banca Scpa con sede in Montebelluna (Tv) – Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, partita iva 00208740266, contro Mora ca giudiziale grava anche su altre proprietà dell'esecutato
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 16.2.2012 ai nn. 16452/2558 a favore di Banca di Legnano Spa con sede in Legnano, Largo Franco Tosi n. 9, partita iva 09492720157, contro Mor usto Garolfo (Mi) il 30/11/1948, codice fiscale 01E; l'ipoteca giudiziale grava anche su altre proprietà dell'esecutato
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.07.2009 ai nn. 90711/19392 per euro 320.000,00, a garanzia di un mutuo, durata 10



anni, di euro 160.000,00, stipulato con atto del 03.07.2009 n. 48807/3941 di repertorio del Notaio Vittorio Zambon di Legnano, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc. Coop. con sede in Busto Garolfo, codice fiscale 00688150150, contro Mo con sede in Busto Garolfo, codice fiscale 05892520965 (avente causa) e contro Mora (dante causa); l'ipoteca volontaria grava anche su altri immobili

8. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA – CATASTALE

I lavori per la costruzione dell'appartamento posto al piano rialzato, di proprietà dell'esecutato, hanno avuto inizio in data anteriore al 01/09/1967, si presume nei primi anni '60; successivamente, in data 21 aprile 1965 con nulla osta n. 76, il Comune di Busto Garolfo ha autorizzato il soprizzo del piano primo e nelle planimetrie di progetto approvate è riportato come già esistente il piano rialzato. In data 30.09.1986 è stata presentata dall'esecutato domanda di condono per l'intero piano rialzato e per il piano seminterrato, in quanto non è stato rinvenuto presso gli Uffici comunali il nulla osta edilizio della costruzione. In data 14.05.2001 il Comune di Busto Garolfo rilasciava la concessione edilizia in sanatoria pratica 10287/1986 per la costruzione di abitazione in assenza di nulla osta. Nel fascicolo edilizio non è stata rinvenuta alcuna agibilità. Dal sopralluogo effettuato lo scrivente non ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto, la planimetria di progetto rilasciata con la concessione edilizia in sanatoria e la planimetria catastale presentata al catasto fabbricati in data 8/09/2000. Si rileva invece che due bagni posti all'interno dell'appartamento, il cui accesso ed uso è possibile solo dall'appartamento, sono catastalmente identificati con il subalterno 702 non oggetto di pignoramento e intestati presso la conservatoria immobiliare di Milano 2 ai seguenti soggetti :

Mor scrivente non ha rilevato soluzioni tecniche percorribili per sanare la situazione pertanto, allo stato, non è possibile procedere alla vendita dell'appartamento senza estendere il pignoramento, ove possibile, anche al subalterno 702.



9. 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 di non aver rinvenuto alcuna certificazione energetica e pertanto di averla fatta redigere ed allegata alla presente.

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, per lo stabile non è stato rinvenuto alcun certificato.

Per l'alloggio, in riferimento agli impianti, non è stata rinvenuta alcuna certificazione.

10. 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.

Dalle planimetrie rinvenute presso gli uffici comunali sono state riscontrate le seguenti superfici lorde:

- abitazione	mq	170,00
- sgombero	mq	35,00
- cantina	mq	24,00

Pertanto la **superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 189,00 c.a.**, applicando un coefficiente di ponderazione del 20% per il locale sgombero, 50% per la cantina/taverna.



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 secondo semestre anno 2013** per la zona centrale/ Pascoli, Menotti, Dei Tigli, Rossini, microzona catastale n.1 del Comune di Busto Garolfo (MI), riferita ad abitazioni di civile con stato conservativo scadente (euro/mq 880,00.=/1.150,00.=); delle quotazioni della **Borsa immobiliare di Milano**, pubblicazione n. 44, rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia, per il secondo semestre 2013 relative ad appartamenti vecchi o da ristrutturare nel comune di Busto Garolfo in zona centro (euro/mq 800,00.=/1.050,00.=). Tenuto conto delle quotazioni di cui sopra e dello stato dell'immobile, si assume un valore medio e perequativo di euro/mq 1.000,00.= per l'abitazione.

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'alloggio** é pari a:

MQ 189,00 (sup. commerciale) x (euro/mq) **1.000,00.=** **Euro 189.000,00.=** (euro centottantanovemila/00.=)

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione** a corpo e non a misura è pari ad **euro = Euro 189.000,00 .=(euro centottantanovemila/00.=) se libero**, ed è pari ad **euro 151.200,00.= (euro centocinquantunomiladuecento/00) se occupato** considerando un deprezzamento del 20% (il valore di mercato tiene già conto dei costi di regolarizzazione).

Valore locativo: nel caso l'alloggio debba essere locato dalla procedura il più probabile valore del canone mensile dell'alloggio è pari ad **euro 650,00.=**.



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, 20 luglio 2014

L'Esperto nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati parte integrante della presente relazione

1. Allegato n. 1 elenco trascrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie (n. 2 fogli) allegato a parte
2. Allegato n. 2 descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (n. 1 foglio) allegato a parte
3. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 5 fogli) allegato a parte
4. Planimetria catastale (n. 1 foglio) allegato a parte
5. Attestato di prestazione energetica (n. 4 fogli) allegato a parte
6. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
7. Visura catastale storica (n. 2 fogli)
8. Cessione di quote e divisione d'immobile (n. 11 fogli)
9. Accesso agli atti, nulla osta n. 76/965, condono n. 10287/86 (n. 12 fogli)
10. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 13 fogli)
11. Ispezione ipotecaria aggiornata al 16/07/2014 (n. 4 fogli)



12. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 3 fogli)
13. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente ed al debitore esecutato
14. Documenti inerenti sub. 702 non oggetto di pignoramento, ma attualmente accorpato all'immobile oggetto di pignoramento (2 bagni) (n. 35 fogli)



Milano, 20 luglio 2014

