

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. 3998/2012 + 953/2015 - 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**

Credito intervenuto: **Veneto Banca Scpa con sede in Montebelluna (Tv) – Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, partita iva 00208740266,**

contro

Debitore esecutato:

•

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL 20 LUGLIO 2014 PER IL PIGNORAMENTO DI UN NUOVO BENE**

**Premesso che**

- con la procedura RGE 3998/2012 è stato pignorato l'appartamento sito in Via Gramsci n. 7, Busto Garolfo (MI) identificato al catasto fabbricati del Comune di Busto Garolfo (Mi) al foglio 17, mappale 69, subalterno 701, piano T-S1, Cat A/7



- a seguito dell'incarico ricevuto di esperto estimatore con provvedimento del 20/03/2014 dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana in data 07/05/2014 lo scrivente Architetto Antonio Papaccio ha accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e dato inizio alle operazioni peritali
- in sede di sopralluogo presso l'immobile lo scrivente ha rilevato un impedimento alla vendita del bene pignorato identificato catastalmente con il subalterno 701, impedimento derivante dalla presenza all'interno dell'immobile di un bagno e di un locale lavanderia (identificati come wc nella planimetria), catastalmente identificati nel Comune di Busto Garolfo al foglio 17, mappale 69, subalterno 702, piano T, categoria A/7, e non oggetto di pignoramento
- successivamente, con la procedura RGE 953/2015 riunita all'iniziale procedura RGE 3998/2012, veniva pignorato il subalterno 702 e dato incarico allo scrivente di procedere all'integrazione della perizia redatta in data 20 Luglio 2014.

### **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**

1. L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Busto Garolfo (Mi) al foglio 17, mappale 69, subalterno 702, Via Antonio Gramsci n. 7
2. Trattasi di quota indivisa di 1/4 della proprietà
3. L'immobile si deve ritenere libero



4. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione a corpo e non a misura è pari ad Euro 12.000,00 .=(euro dodicimila/00.=) se libero, ed è pari ad Euro 9.600,00.= (euro novemilaseicento/00) se occupato considerando un deprezzamento del 20%
5. Il più probabile valore di mercato del bene libero da persone ripartito per le singole quote di proprietà indivisa è pari a :1) quot 0.=
6. In considerazione dei nuovi valori immobiliari determinati dal Borsino Immobiliare per l'anno 2015 e dalle oggettive difficoltà di vendita determinate dalla stagnazione della domanda immobiliare, lo scrivente ritiene di dover aggiornare i valori in precedenza espressi per l'appartamento privo del subalterno 702 e quindi il più probabile valore di mercato dell'alloggio é pari a:  
 MQ 189,00 (sup. commerciale) x (euro/mq) 750,00.= Euro 141.750,00.= (Euro centoquarantunomila settecentocinquanta/00.=)
7. Il più probabile valore di mercato dei beni pignorati subb. 701 e 702 (appartamento e n. 2 WC) oggetto di esecuzione a corpo e non a misura è pari ad Euro 141.750,00 + Euro 12.000,00 = Euro 153.750,00 .=(Euro centocinquantatremila settecentocinquanta/00.=) se libero, ed è pari ad Euro 123.000,00.= (Euro centoventitremila/00) se occupato considerando un deprezzamento del 20%
8. Il valore locativo mensile dell'appartamento e dei due wc (subb. 701 e 702) è pari ad euro 700,00.=

#### **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 26/05/2015 il G.E. Francesca Romana Bisegna lo ha nominato esperto nella procedura esecutiva in oggetto con il vincolo del giuramento già prestato in data 07/05/2014

rassegna la seguente relazione.



### **1. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA**

Il bene è stato edificato dagli esecutati e l'unico atto pubblico rinvenuto nel quale il bene viene riportato è l'atto di fusione del 9 Novembre 2009, repertorio n. 48989 Notaio Zambon (cfr allegato nella perizia dell'alloggio).

### **2. ACCESSO AL BENE**

Il sopralluogo è avvenuto nello svolgimento del precedente incarico 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 locale lavanderia e un locale bagno con antibagno (indicati come wc nella planimetria catastale). L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Busto Garolfo (Mi) al foglio 17, mappale 69, subalterno 702, Via Antonio Gramsci n. 7, piano T, Cat A/7, classe 3, vani 1, rendita catastale euro 80,05 con la seguente intestazione:  
- titola iva 05892520965, proprietà per 2/4.

Coerenze del locale lavanderia e bagno sub. 702 : cortile comune al mappale 484 su due lati, sub. 701 su due lati.

L'atto di pignoramento del 19.11.2014, n. rep. 12745, è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17.12.2014 ai nn. 113783/77817 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



#### 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 quanto al 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.**

Il bene oggetto della procedura è costituito da un locale lavanderia e da un locale bagno con antibagno che sono parte integrante dell'alloggio periziato in data 20 luglio 2014, la cui descrizione viene di seguito riportata per completezza di informazione.

I locali sono posti al piano rialzato, hanno un'altezza di c.a. mt 3,25, sono dotati di finestra con affaccio sul cortile comune, di serramento in legno con vetri singoli e tapparelle in pvc, di termosifoni in ghisa.

Per la valutazione dello stato conservativo del bagno e del locale lavanderia, si rimanda alla valutazione dell'interno appartamento che viene sotto riportato.

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'appartamento ed il nuovo bene sono occupati ed in uso dall'esecutato ed alla sua famiglia.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate avevano escluso l'esistenza di contratti locazione per l'appartamento 701; la nuova ricerca sul bene 702 ha avuto anch'essa esito negativo, potendo pertanto affermare che l'immobile e il nuovo bene devono ritenersi liberi ai fini della procedura.

#### **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**

Sul bene subalterno 702, 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 al 6/09/2015:

- pignoramento del 19.11.2014, n. rep. 12745 trascritto in data 17.12.2014 ai nn. 113783/77817 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc. Coop. con sede in Busto Garolfo, codice fiscale 00688150150, a carico



- ipoteca giudiziale del 23.05.2012 rep. 18806, iscritta in data 23.06.2014 ai nn. 9158/55828
- domanda giudiziale per revoca donazione del 23.04.2013 rep. 4256, trascritta il 30.07.2013 ai nn. 50062/73016
- sentenza di fallimento del 29.12.2011 trascritta il 14.05.2012 ai nn 33100/48556
- ipoteca giudiziale del 28.11.2011 rep. 1365, iscritta il 16.02.2012 ai nn 2558/16452
- domanda giudiziale del 21.11.2011 rep. 81023, trascritta il 30.11.2011 ai nn 23787/136289
- pignoramento del 2.11.2011 rep. 3437, trascritto il 21.11.2011 ai nn. 81089/132411
- domanda giudiziale del 2.11.2011, trascritta il 21.11.2011 ai nn. 81023/132292
- ipoteca giudiziale del 17.09.2011 rep. 1672, iscritta il 12.10.2011 ai nn. 25013/117010
- domanda giudiziale del 14.07.2011 rep. 15, trascritta il 12.10.2011 ai nn. 66932/109439
- ipoteca volontaria del 23.05.2011 rep. 50359/4514, iscritta il 30.05.2011 ai nn. 13724/61063
- ipoteca giudiziale del 22.12.2010 rep. 4562, iscritta il 18.01.2011 ai nn 892/4344
- atto tra vivi donazione del 22.12.2010 rep. 50001/4364, trascritta il 14.01.2011 ai nn 1869/3357, documenti correlati :
  - annotazione n. 23787 del 30.11.2011 ( trascr. domanda giudiziale)
  - annotazione n. 9323 del 17.07.2013 (inefficacia totale)
  - annotazione n. 10170 del 1/08/2013 (trascr. domanda giudiziale)
  - annotazione n. 4338 del 9.04.2014(inefficacia totale)

## **8. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA – CATASTALE**

Il locale lavanderia e il locale bagno, edificati inizialmente in assenza di autorizzazione edilizia, sono stati poi oggetto di condono edilizio in data 30.09.1986 con la richiesta presentata dall'esecutato per l'intero piano rialzato (appartamento incluso di lavanderia e bagno) e per il piano seminterrato, in quanto non è stato più rinvenuto presso gli Uffici comunali il nulla osta edilizio della costruzione originaria. 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.



## **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:

- bagno e lavanderia                      mq 16,00

Pertanto la superficie commerciale del bene risulta pari a mq 16,00 c.a..

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 2014 per la zona centrale del Comune di Busto Garolfo (MI), riferita ad abitazioni di civile con stato conservativo normale (euro/mq 1150,00.=/1.400,00.=); delle quotazioni della Borsa immobiliare di Milano, pubblicazione n. 46, rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia, per il secondo semestre 2014 relative ad appartamenti vecchi o da ristrutturare nel comune di Busto Garolfo in zona centro (euro/mq 700,00.=/950,00.=). Tenuto conto delle quotazioni di cui sopra e dello stato dell'immobile, si assume un valore medio e perequativo di euro/mq 800,00.= .

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

**MQ 16,00** (sup. commerciale) x (euro/mq) **750,00.=** **Euro 12.000,00.=** (euro dodicimila/00.=)

Pertanto il **più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione** a corpo e non a misura è pari ad **Euro 12.000,00** .=(euro dodicimila/00.=) **se libero**, ed è pari ad **Euro 9.600,00.=** (euro novemilaseicento/00) **se occupato** considerando un deprezzamento del 20%.

Il più probabile valore di mercato del bene libero da persone ripartito per le quote di proprietà è pari a :

- quota di proprietà del sig. M o  $12.000,00 \times 1/4 =$  euro 3.000,00
- quota di proprietà della Mo Ilimentare =  $12.000,00 \times 2/4 =$  euro 6.000,00.

In considerazione dei nuovi valori immobiliari determinati dal borsino immobiliare per l'anno 2015 e dalle oggettive difficoltà di vendita determinate dalla stagnazione della domanda immobiliare lo scrivente ritiene di dover aggiornare i valori in precedenza espressi per l'intero appartamento privo del subalterno 702.



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

**MQ 189,00** (sup. commerciale) x (euro/mq) **750,00.=** **Euro 141.750,00.=** (euro centoquarantunomila settecentocinquanta/00.=)

**Il più probabile valore di mercato dei beni pignorati subb. 701 e 702 (appartamento e due wc)** oggetto di esecuzione a corpo e non a misura è pari ad Euro 141.750,00 + Euro 12.000,00 = **Euro 153.750,00 .=** (euro centocinquantatremila settecentocinquanta/00.=) **se libero**, ed è pari ad **Euro 123.000,00.=** (euro centoventitremila/00) **se occupato** considerando un deprezzamento del 20% .

#### **Valore locativo**

Il più probabile valore locativo mensile dell'appartamento e dei due wc (subb. 701 e 702) è pari ad euro 700,00.=

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, 12 settembre 2015

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. 2 fotografie su n. 1 foglio) allegato a parte
4. Planimetria catastale (n. 1 foglio) allegato a parte
5. Attestato di prestazione energetica (n. 4 fogli) allegato a parte
6. Visura catastale storica catasto terreni e fabbricati (n. 6 fogli)
7. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 2 fogli)
8. Ispezione ipotecaria aggiornata al 04/09/2015 (n. 3 fogli)
9. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente ed al debitore esecutato



Milano, 20 luglio 2014

