

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 3176/2012 G.E. Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

Credito procedente:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

contro

Debitore esecutato:

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 (Villino e box)è censito al catasto fabbricati del Comune di Bollate (Mi) al foglio 47, mappale 403, subb. 3 e 16.
- Trattasi di proprietà esclusiva (piena proprietà per 1000/1000)
- L'immobile si deve ritenere libero.
- Il più probabile valore di **mercato a corpo e non a misura** dell'immobile è pari ad **Euro 244.400,00** (euro duecentoquarantaquattromila quattrocento/00.=) se trattasi di immobile libero, e ad **Euro 183.300,00.=** (euro centottantatremila trecento/00.=) se occupato, considerando un deprezzamento del 25%.
- L'immobile non presenta difformità edilizie e catastali e dispone di agibilità.
- Nel caso l'alloggio debba essere locato dalla procedura il più probabile valore del canone mensile dell'immobile 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 10/04/2015 il G.E. Francesca Romana Bisegna lo ha nominato esperto nella procedura esecutiva in oggetto



- in data 19/05/2015 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 09/06/2015 ore 00.30, al debitore eseguito con raccomandate del 08/06/2015 n. _____ e n. _____ 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 17/06/2015 alle ore 11.15, data ed ora fissati per l'inizio delle operazioni peritali, l'immobile è risultato accessibile, potendo pertanto scattare le fotografie allegare alla presente relazione.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato nel Comune di Bollate (Mi), in Via Ospitaletto n. 65 e consiste in un villino composto da:

- soggiorno/cucina/letto, bagno, disimpegno, balcone, porticato e piccola area di pertinenza esclusiva al piano terra su due lati
- cantina, taverna e disimpegno al piano interrato
- due locali hobby, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo sottotetto
- box al piano interrato.

Tutti i piani sono collegati tra loro da una scala interna.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Bollate:

- per il villino al foglio 47, mappale 403, subalterno 3, Via Ospitaletto n. SC, piani T-1-S1, categoria A/7, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 581,01



- per il box al foglio 47, mappale 403, subalterno 16, cat. C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita catastale 89,09
con la seguente intestazione: _____ codice fiscale _____, proprietà per ½ e _____, codice fiscale _____ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Coerenze del villino e del giardino di pertinenza a corpo: Comune di Cormano, villino di terzi, cortile comune, villino di terzi.

Coerenze del box: cantina, disimpegno e scala del sub. 3, box di terzi, corsello comune, box di terzi.

L'atto di pignoramento di euro 8.226,44.= oltre interessi e spese legali per un totale di euro 12.000,00.= del 30/07/2012, n. rep. 3176/2012, é stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/10/2012 ai nn. 101602/68956 a favore del Condominio l'Isola Felice di Via Ospitaletto, Bollate, codice fiscale 97492500158, a carico di

_____ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e _____ codice fiscale _____ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. Il pignoramento grava sull'intera proprietà del villino.

La piena proprietà del bene è pervenuta agli attuali intestatari

_____ , proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e _____ , proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 20/11/2007 n. 13331/8968 di repertorio del Notaio Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 22/11/2007 ai nn. 175977/92660.



4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata a Bollate (MI), in Via Ospitaletto n. 65, e fa parte di un complesso immobiliare, costruito nel 2007, composto da due corpi separati di sei unità abitative ciascuno, con tipologia a schiera. L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su tre livelli con due piani fuori terra ed è composto da cantina, taverna e box al piano interrato, abitazione, bagno e porzione di giardino al piano terra, locali hobby e bagno al piano sottotetto, il tutto collegato da scala interna in c.a. L'intero complesso immobiliare ha diritto di accesso pedonale e carraio dalla Via Ospitaletto 65 attraverso il passaggio comune condominiale. La Via Ospitaletto è posta nella periferia del Comune di Bollate a confine con la superstrada Rho – Monza e il Comune di Novate Milanese, con pochi servizi di sostegno alla residenza e scarsi mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze. Lo stabile presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali portanti in cemento armato, travi in c.a. e solai in laterizio armato, tramezzature in tavolati , tetto in legno con orditura in travi di legno a vista e listelli in legno e copertura in tegole, scale in marmo, facciata in mattoni a vista.

Il complesso immobiliare è dotato di ascensore per disabili nel corsello box e si presenta in buono stato conservativo.

Il villino è disposto su tre livelli con un doppio affaccio sul cortile/giardino di pertinenza esclusiva.

L'alloggio è dotato:

- di serramenti in legno con doppi vetri e tapparelle in legno a pannelli
- di generatore di calore di tipo caldaietta murale a camera stagna a tiraggio forzato per solo riscaldamento
- riscaldamento autonomo a pavimento con pannelli radianti e cronotermostati al piano
- di bollitore solare per produzione acqua calda sanitaria
- di porte in legno a battente e scomparsa
- di pavimentazione in ceramica , parquet e marmo



- di rivestimento in ceramica
- di porta d'ingresso del tipo di sicurezza
- di impianto videocitofonico
- di impianto a gas metano per uso alimentare
- di impianto elettrico sottotraccia
- di termosifoni d'arredo nei locali bagno
- di condizionamento a split

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato conservativo.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile era disabitato ed entrambi gli esecutati, presenti durante il sopralluogo, hanno dichiarato di non abitarvi. Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione (cfr allegato).

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

A favore del Condominio L'Isola Felice di via Ospitaletto 65, Bollate, ed a carico di _____, risultano rate scadute per un totale di euro 19.462,42 come da seguente dettaglio:

- conguaglio rate precedenti euro 8.625,85
- consuntivo gestione ordinaria 2012/2013 euro 1.212,12
- consuntivo gestione ordinaria 2013/2014 euro 3.346,31
- consuntivo gestione ordinaria 2014/2015 euro 1.826,58
- preventivo gestione ordinaria 2015/2016 euro 1.284,86 salvo conguaglio
- gestione straordinaria rifacimento vasche euro 3.166,70



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 al 27/07/2015:

- pignoramento di euro 8.226,44.= oltre interessi e spese legali per un totale di euro 12.000,00.= del 30/07/2012, n. rep. 3176/2012 trascritto in data 15/10/2012 ai nn. 101602/68956 a favore del _____,

_____ a carico di _____
_____ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e _____ codice fiscale

_____ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. Il pignoramento grava sull'intera proprietà 1/1 del solo villino (sub. 3).

- pignoramento a favore di _____

_____ codice fiscale

_____ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. Il pignoramento grava sulla quota di ½ di proprietà del villino (sub. 3) e del box (sub. 16)

- pignoramento a favore di _____

_____ a carico di _____

_____ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. Il pignoramento grava sulla quota di ½ di proprietà del solo villino (sub 3)

- ipoteca volontaria a favore del _____ no, iscritta in data 22/11/2007 ai nn. 175978/46396 per euro 540.000,00.= a garanzia di un mutuo di euro 360.000,00.= durata 30 anni contro _____

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



proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.
L'ipoteca grava sull'intera proprietà 1/1 del villino e del box.

8. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA – CATASTALE

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Bollate si è accertato che la costruzione dello stabile di Via Ospitaletto n. 65 in Bollate (Mi) e degli immobili oggetto di esecuzione è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi :

- Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Bollate in data 31 gennaio 2006 prot. 4092 (P.E. 19/06). Realizzazione di due edifici residenziali per 112 unità a schiera con taverne e box interrati.
- Denuncia di inizio attività in Variante alla P.E. n. 19/06 presentata al Comune di Bollate in data 9 agosto 2007 prot. 33319 (P.E. 305/07). Modifiche interne, ampliamento superficie boxes, modifica area esterna, variante recinzioni.
- Dichiarazione di fine lavori presentata al comune di Bollate in data 30 aprile 2007 prot. 17689.

In data 8 Gennaio 2014 su richiesta dell'Amministratore del condominio, il Comune di Bollate ha rilasciato l'attestazione esplicita di agibilità per decorrenza dei termini del silenzio assenso per l'intero stabile di Via Ospitaletto 65 (sub. da 1 a 26) e quindi anche per l'immobile oggetto della seguente procedura (sub. 3).

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie di progetto approvate dal Comune e le planimetrie catastali.

L'immobile è posto nel Pgt vigente del comune di Bollate nella zona B3, residenziale a bassa densità, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti e delle fasce di salvaguardia di infrastrutture stradali.

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 la certificazione energetica dell'alloggio e di averla fatta redigere e 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 è stato rinvenuto il certificato di prevenzione incendi.

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 | 43,27 |
| - taverna/cantina | mq | 48,00 |
| - locale hobby/bagno | mq | 33,31 |
| - area esclusiva | mq | 43,87 |
| - porticato | mq | 9,42 |

Pertanto la **superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 116,00 c.a.**, applicando un coefficiente di ponderazione del 35% per i balconi e il portico, del 70% per la taverna e i locali hobby e del 10% per l'area esclusiva.

La superficie commerciale del box è pari a mq 27,00.



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 semicentrale del comune di Bollate: Cascina Nuova-Cascina del sole, microzona catastale n. 1 del Comune di Milano, riferita ad a Villini con stato conservativo normale (euro/mq 1500,00.=/1.800,00.=) e a box con stato conservativo normale (euro/mq 850,00.=/1.150,00.=) ; 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 recenti nel comune di Bollate in zona centro (euro/mq 1800,00.=/1.950,00.=) e a box con valori a corpo di 15.000,00/17.000,00. Tenuto conto delle quotazioni di cui sopra e dello stato dell'immobile, si assume un valore medio e perequativo di euro/mq 1.900,00.=, mentre per il box si assume un valore a corpo di euro 24.000,00.

1. Pertanto il più probabile valore di mercato del villino è pari a:
MQ 116,00 (sup. commerciale) x (euro/mq) 1.900,00.= Euro 220.400,00.=
2. Il più probabile valore di mercato del box è pari a: = **Euro 24.000,00.=**



VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

EURO 244.400,00.=

(euro duecentoquarantaquattromila quattrocento/00.=)

Il più probabile valore di **mercato a corpo e non a misura** dell'immobile è pari ad **Euro 244.400,00** (euro duecentoquarantaquattromila quattrocento/00.=) se trattasi di immobile libero, e ad **Euro 183.300,00.=** (euro centottantatremila trecento/00.=) se occupato, considerando un deprezzamento del 25%.

Valore locativo: nel caso l'alloggio debba essere locato dalla procedura il più probabile valore del canone mensile dell'alloggio 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, 28 luglio 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. 1 foglio) 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. 8 fotografie su n. 5 fogli) allegato a parte
4. Attestato di prestazione energetica (n. 4 fogli) allegato a parte
5. Planimetria catastale (n. 2 fogli) allegato a parte
6. Visura catastale storica (n. 7 fogli)
7. Atto di provenienza del bene (n. 9 fogli)
8. Ispezione ipotecaria aggiornata al 27/07/2015 (n. 4 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Dia del 31/01/2006, Dia del 09/08/2007, agibilità e certificato di prevenzione incendi (n. 16 fogli)
11. Situazione contabile nei confronti del condominio (n. 2 fogli)
12. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 5 fogli)
13. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente ed al debitore esecutato (n. 6 fogli)



Milano, 28 luglio 2015

