

DEPOSITO TELEMATICO

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. **1940/08**

G.E. dr. Anna Ferrari

CREDITORE PROCEDENTE  
**UNICREDIT BANCA DI ROMA Spa**

DEBITORE ESECUTATO



**PERIZIA TECNICA VALUTAZIONE IMMOBILI**

ESPERTO NOMINATO

**GEOM. MICHELE BERARDINI**

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE N. 9503

ALBO GEOMETRI MILANO N. 8431

VIA CARLO TENCA 22 - 20124 MILANO

TEL. 026693402 FAX 026693421

EMAIL [studiotecnico@gmb.fastwebnet.it](mailto:studiotecnico@gmb.fastwebnet.it)



**ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO**

Atto di pignoramento in data 19/8/2008

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 11/2/2009 ai n.ri 13191/7284

A favore: UNICREDIT BANCA DI ROMA Spa sede Roma

Contro:

**intera proprietà** in comune di Parabiago (MI) piazza Risorgimento n. 4, appartamento ad uso abitazione al primo piano composto da disimpegno, cucina/camera, bagno e balcone, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 22 mappale 220 subalterno 706 piazza Risorgimento n. 4 piano 1 cat. A/3 cl. 5 vani 2,5 rendita €. 213,04.

**INTESTAZIONE E PROVENIENZA**

L'immobile pignorato risulta intestato a:

intera proprietà

in base a compravendita in data 8/9/2006 notaio dr. Enrico Majoni rep. 6532/3983, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano MI 2° il 18/9/2006 ai n.ri 141734/75094, per acquisto da Edil Clever Srl sede Rho (qui allegato in copia).

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

**CATASTO**

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del comune di Parabiago con i seguenti dati:

- Foglio 22 – mappale 220 – subalterno 706 – piazza Risorgimento n. 4 – piano 1 – categoria A/3 – classe 5 – vani 2,5 – Rendita €. 213,04

(in base a denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. il 27/4/2006 prot. MI0269366 e successiva variazione di classamento)

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE**

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia.

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati

premessi

- che la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione
- che lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, stante che le molteplici Leggi che disciplinano in materia non sono di competenza dell'esperto nominato
- che alla Conservatoria dei RR.II. si è potuto solo apprendere quanto segue ai punti successivi
- che la cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporterebbe un costo pari a €. 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a €. 35,00 per tasse ipotecarie
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari €. 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso

- che ogni formalità potrebbe avere specificità tali da modificare tali importi e/o difficoltà a poterli preventivamente stabilire

tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.

#### **UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

In comune di Parabiago (MI) frazione Villapia piazza Risorgimento n. 4.

L'immobile in oggetto è sito in comune di Parabiago, località posta a nord-ovest di Milano lungo la Strada Statale n. 33 denominata "Strada del Sempione", nella zona compresa tra le Autostrade A4 e A8.

La piazza Risorgimento si trova in frazione Villapia, posta a sud del paese, che risulta essere un piccolo centro abitato inserito in una zona di campagna.

Il civico 4 è una classica "casa di corte" posta all'angolo con la via Bolzano, risalente ai primi Novecento e composta da più fabbricati contigui costruiti intorno ad una corte comune.

L'accesso alla corte avviene tramite andito pedonale/carrabile, chiuso da cancello automatizzato in profilato di ferro, nel quale è inserita portina.

L'edificio comprendente l'abitazione pignorata si eleva per tre piani fuori terra, di cui l'ultimo sottotetto, e prospetta su detta corte e sulla via Bolzano.

La struttura portante è in muratura; i solai sono in legno; le facciate sono semplicemente intonacate; il tetto a falde inclinate ha struttura in legno con copertura in manto di tegole.

Dalla corte, tramite un vano porta privo di serramento, si accede al vano scala comune con: pareti semplicemente intonacate; pianerottoli pavimentati in ceramica tipo cotto; scala con gradini rivestiti sempre in ceramica tipo cotto e ringhiera in profilato di ferro. Non risulta impianto ascensore.

L'edificio, seppur recentemente ristrutturato, risulta in discrete condizioni ma necessita di adeguati interventi, tra i quali finitura facciate e vano scala.

#### **CARATTERISTICHE ABITAZIONE PIANO PRIMO**

L'abitazione pignorata al piano primo, si compone di: monocale avente funzione soggiorno/camera con zona cottura a vista, bagno e disimpegno oltre balcone.

Prospetta su due fronti opposti ovvero verso la corte e verso la via Bolzano, ed il balcone è accessibile dal bagno.

Premesso che l'abitazione era già stata venduta al debitore esecutato nel 2006 come "*in fase di ultimazione*", si rileva che ancor oggi la stessa non risulta completata e pertanto necessita di adeguati interventi finalizzati a renderla abitabile, realizzando quanto mancante od incompleto sia a livello di opere e finiture che a livello di impianti e relativi allacciamenti luce/acqua/gas.

Si evidenzia che l'abitazione dovrà anche esser modificata rispetto al suo stato di fatto attuale, eseguendo specifici interventi edilizi al fine di sanare le difformità riscontrate e renderla conforme alle normative urbanistiche vigenti (vedi capitolo "Situazione urbanistica").

I pavimenti sono piastrellati in ceramica e le pareti sono semplicemente intonacate; nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica; i soffitti presentano a vista la struttura lignea; il balcone è pavimentato in gres.

Nel bagno sono in opera: vasca (priva di rubinetteria), lavandino, bidet e w.c.

La zona cottura è individuabile solo dalle tubazioni di impianti uscenti dalla parete in cui dovrà essere realizzata.

Mancano le porte interne e la porta blindata d'ingresso risulta danneggiata a seguito delle operazioni di accesso forzoso e pertanto da sostituire.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera (vedi quanto detto per le due finestre del locale nel capitolo "Situazione urbanistica").

Le finestre del locale sono protette da avvolgibili in plastica (con cassonetti incompleti), mentre la portafinestra del bagno è priva di elemento oscurante e dall'interno sopra la stessa si rileva uno scasso nella muratura, probabilmente realizzato per inserire un cassonetto. Nel monolocale risulta anche una finestra chiusa con vetrocementom nella parete verso il vano scala comune.

Al momento l'unità immobiliare è priva di riscaldamento, in quanto anche l'impianto termico non risulta completato. Manca infatti la caldaia autonoma, che dovrà essere installata nell'apposito vano esterno posizionato sul balcone, così come mancano i radiatori nel monolocale mentre invece risulta un radiatore nel bagno (vedi anche allacciamento alla fornitura gas mancante).

L'altezza dei locali rilevata all'assito del soffitto è pari m. 2,70.

#### **CONSISTENZE E SUPERFICI**

In base alle misurazioni effettuate lo scrivente ha calcolato la superficie del suddetto immobile, che è risultata la seguente:

##### **ABITAZIONE AL PIANO PRIMO**

- superficie commerciale circa mq. 43,00

n.d.r. la superficie del balcone è stata calcolata al 25%.

##### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'abitazione risulta attualmente disabitata in quanto non ancora usufruibile, stante lo stato di fatto già descritto precedentemente e quanto detto al capitolo "Situazione urbanistica".

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente come da quesito ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Parabiago si rileva che l'edificio comprendente l'abitazione pignorata, risulta in origine edificato precedentemente al 1/9/1967.

Successivamente a tale data risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per opere di manutenzione edilizia n. 137/84 rilasciata il 16/4/1984 per opere al piano terreno
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 65 rilasciata il 18/5/2000, a seguito di Domanda di Condonò, per opere abusive al piano primo (n.d.r. per errore indicate in Concessione al piano terra)
- D.I.A. n. 88/04 presentata il 26/3/2004 prot. 11407 ed integrazione presentata il 1/9/2004 prot. 31190, oltre variante n. 170/06 (già 88/06) presentata il 21/2/2006 prot. 6635 ed integrazione presentata il 30/3/2006 prot. 11774, per recupero sottotetto e modifiche al piano primo

A seguito di quest'ultima pratica la società richiedente presentò in data 1/6/2007 prot. 19693 domanda per ottenere il Certificato di Abitabilità per le tre nuove unità che si venivano a costituire (compreso quella in oggetto sub. 706), per poi con istanza presentata il 13/12/2007 prot. 42660 chiedere di



stralciare da tale domanda l'unità immobiliare pignorata sub. 706 in quanto "venduta al rustico" (allegando atto di vendita al debitore esecutato).

Il Comune di Parabiago pertanto alla luce di quanto sopra in data 9/1/2008 prot. 773 spedì al signor \_\_\_\_\_, nonché alla società ed al tecnico, un invito (per le rispettive competenze) a presentare domanda per ottenere l'Agibilità dell'abitazione in oggetto sub. 706.

Si evidenzia che a tuttoggi non risulta presentata tale specifica domanda, anche per il fatto che l'unità immobiliare non risulta ancora completata, e di conseguenza non risulta abitabile.

Per le specificità dell'abitazione (vedi superficie) si evidenzia altresì che, in base alle normative vigenti, la stessa risulta fruibile da una sola persona.

Per quanto riguarda nello specifico l'abitazione in oggetto, si rileva che lo stato di fatto è differente rispetto allo stato autorizzato, avendo riscontrato le seguenti difformità:

- Le due finestre del monolocale sono di dimensioni minori rispetto a quelle indicate in progetto, con conseguente mancanza di adeguati rapporti aeroilluminanti in detto locale
- Trasformazione della finestra del bagno in portafinestra al fine di accedere al balcone annesso (il balcone in progetto risultava unico ed a servizio dell'abitazione attigua, mentre attualmente è suddiviso in due parti, una per ciascuna abitazione al piano)
- Apertura vano finestra e chiusura dello stesso con vetrocemento, nella parete del monolocale attestata verso il vano scala comune.

Si evidenzia che per ottenere regolari rapporti aeroilluminanti nel monolocale risulterà necessario ridurre la sua superficie (non oltre quella minima stabilita

dalle normative vigenti, per la quale comunque le attuali finestre non garantiscono adeguati R.A.I.), realizzando al suo interno ambiente separato (tipo disimpegno, ripostiglio o cabina armadio) e/o aumentando le dimensioni dei vani finestra con conseguente sostituzione dei serramenti ed annessi.

I futuri aggiudicatari in forza del Decreto di Trasferimento, dovranno quindi necessariamente presentare al Comune di Parabiago adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, a firma di tecnico abilitato.

Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 8.000,00 / 10.000,00.

Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

L'importo suddetto si riferisce solo a quanto necessario per sanare le difformità edilizie, poiché tutti i costi necessari per le opere/impianti e finiture mancanti o da ultimare (anch'essi a carico dei futuri aggiudicatari), non valutabili dallo scrivente analiticamente, sono comunque stati considerati nella successiva valutazione a corpo che tiene conto dello stato di fatto attuale dell'abitazione.

La valutazione a corpo tiene anche conto che i futuri aggiudicatari dovranno presentare al Comune di Parabiago anche la necessaria domanda per ottenere il Certificato di Abitabilità dell'unità immobiliare in oggetto, sostenendone tutti i costi necessari.

#### **SITUAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA / IMPIANTI**

Al fine di fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso alla proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, senza però ottenere alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

Si evidenzia che l'abitazione in oggetto è di fatto ancora sprovvista dei necessari impianti (o parte degli stessi) così come dei relativi allacciamenti alle forniture luce/acqua/gas.

Lo scrivente, avvalendosi di esperto del settore ovvero di Certificatore Energetico, ha richiesto a quest'ultimo di partecipare all'accesso forzoso affinché verificasse l'effettiva necessità di conseguire l'Attestato di Certificazione Energetica per l'unità immobiliare pignorata in funzione delle normative e specificità dell'immobile.

A seguito di tale accesso il Geom. Simone Berardini quale Certificatore Energetico incaricato, ha prodotto in data 15/2/2013 una dichiarazione (qui allegata) dalla quale risulta che l'unità immobiliare pignorata non necessita dell'Attestato di Certificazione Energetica A.C.E. stante quanto meglio riportato nella stessa.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso/fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima nonché della zona in cui sono collocati, il sottoscritto ha determinato il valore a corpo dell'immobile pignorato successivamente identificato.

**IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE LIBERO**

In comune di Parabiago (MI) frazione Villapia piazza Risorgimento 4:

**intera proprietà**

abitazione al piano primo, con opere edilizie/impiantistiche e finiture ancora da realizzare piuttosto che da ultimare e da rendere abitabile, composta da monolocale avente funzione soggiorno/camera con zona cottura a vista, bagno e disimpegno oltre balcone, censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

- Foglio 22 – mappale 220 – subalterno 706 – piazza Risorgimento n. 4 – piano 1 – categoria A/3 – classe 5 – vani 2,5 – Rendita €. 213,04

Coerenze da nord-est in senso orario: altra unità stesso mappale, via Bolzano, altra unità al mappale 319, vano scala comune, corte comune al mappale 105.

**Valore di stima a corpo intera proprietà libera      €.    50.000,00**

(Euro cinquantamila/00)

**VALUTAZIONE IMMOBILE OCCUPATO:**

Considerato quanto descritto nel capitolo "Stato di occupazione", il sottoscritto come da quesito riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

Valore di stima libero = €. 50.000,00

dedotto 30 % = €. 35.000,00

**Valore di stima a corpo intera proprietà occupata €. 35.000,00**

(Euro trentacinquemila/00)

XX

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

L'esperto

Milano, 30 Marzo 2013

Geom. Michele Berardini

segue elenco allegati

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- n. 6 tavole fotografiche per n. 12 fotografie
- dichiarazione del Certificatore Energetico
- copia pratiche edilizie con stralcio ultimo progetto (non in scala)
- copia lettera del Comune con invito a presentare domanda di Agibilità
- copia compravendita e nota di trascrizione
- raccomandata a.r. al proprietario e lettera di avviso
- copia istanza nomina custode e provvedimento del G.E.
- inquadramento di zona
- elenco trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli + descrizione immobili



- **Foglio 22 – mappale 220 – subalterno 706 – piazza Risorgimento n.**

4 – piano 1 – categoria A/3 – classe 5 – vani 2,5 – Rendita €. 213,04

Coerenze da nord-est in senso orario: altra unità stesso mappale, via Bolzano,  
altra unità al mappale 319, vano scala comune, corte comune al mappale 105.





- Nella perizia depositata in telematico il 30/3/2013 nonché in copia cartacea inserita nel fascicolo di causa, risulta già allegato l'elenco trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni (in perizia telematica vedi "n.10 elenco formalità". in perizia cartacea vedi ultimo allegato "elenco trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni" comprensivi di descrizione beni"), il tutto come specificato nella stessa perizia a pag. 3 ove risulta *"Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia"*. Tale elenco, come specificatamente richiesto nel quesito, è stato quindi come sempre allegato alla perizia in foglio separato e riporta tutti gli estremi richiesti.
- Per quanto riguarda il valore di stima a corpo dell'immobile pignorato considerato libero pari a €. 50.000,00 si evidenzia che nel capitolo "Situazione Urbanistica" della perizia (vedi pag. 9), in merito ai costi per sanare le difformità edilizie in adeguamento alle normative vigenti (quantificati in circa €. 8.000,00 / 10.000,00 e ritenuti a carico dei futuri aggiudicatari come specificato in perizia), risulta subito dopo tale importo quanto segue: *"Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto"*. La valutazione a corpo dell'immobile pignorato ritenuto libero pari a €. 50.000,00 è pertanto da considerarsi, stante tale precisazione, al netto dei costi per sanare la situazione urbanistica i quali rimarranno pertanto a carico dei futuri aggiudicatari (così come i costi per ottenere il Certificato di Abitabilità, sempre dedotti dalla valutazione a corpo come specificato in perizia).

DEPOSITO TELEMATICO

Lo scrivente ritiene pertanto di aver già illustrato nella perizia depositata quanto richiesto dal G.E. nell'ultima udienza, come sopra spiegato, ma resta comunque a completa disposizione del Giudice per ogni altro eventuale chiarimento dovesse necessitare nonché si rende disponibile a partecipare alla prossima udienza se ritenuto opportuno.

In attesa dello scioglimento sulla riserva di liquidazione ringrazia il G.E. per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

L'esperto nominato

Milano, 27 Maggio 2013

Geom. Michele Berardini