

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R. G. E. 01163/04**

**G. E. Dott.ssa G. FERRERO**

**BANCA POPOLARE DI BERGAMO S. p. A .    CREDITORE PROCEDENTE**

CONTRO

**DEBITORI ESECUTATI**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO**

Il sottoscritto Geom. Franco Frattini, con studio in Milano Via T. Gulli n. 19, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Milano con il n. 5360 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano con il n. 10815, premesso che con provvedimento ex art. 569 c. p. c. del 29.07.2005 il G. E. lo ha nominato Esperto nella procedura in oggetto e gli ha sottoposto il seguente quesito:

“ Dica l'Esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

- 1) Quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).
- 2) Quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 3) Esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (esempio, domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene.
- 4) Segnali prontamente al G. E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni.



- 5) Descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e, qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato.
- 6) Alleghi alla relazione:
- a - L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie.
  - b - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
  - c - Fotografie interno ed esterno (a questo scopo l'Esperto contatterà il debitore o l'occupante e in caso di mancata disponibilità da parte di questi a consentire la visita del bene, provvederà alla stima sulla base degli elementi in suo possesso, previa comunicazione della circostanza al creditore procedente).
- 7) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'art. 46 del DLvo 378/01 indicando gli estremi della concessione / licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima dello 01-09-1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima
- 8) Depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e, se possibile, una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96); trasmetta copia della Relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica “.

Esaminata la documentazione in atti, svolte le opportune verifiche presso i competenti Uffici ed effettuato sopralluogo, in ottemperanza all'incarico ricevuto rassegna la presente Relazione Tecnico Estimativa.



## ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto pignoramento (R.G.E. 01163/04) a cura del creditore procedente **Banca Popolare di Bergamo S. p. A.** per il credito precettato di **€. 77.996,15** oltre interessi dall'11.04.2002 al saldo variabile contrattuale ex. art. 2 del contratto di mutuo e successive spese inerenti, risulta notificato ai debitori esecutati Sigg. \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 143 del c. p. c. mediante deposito in data 31.08.2004 presso la Casa Comunale di Milano, depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 02.09.2004, trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio del Territorio di Pavia il 03.11.2004 ai nn. 21748/ 12937 e colpisce per l'intero il seguente immobile di proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno dei debitori esecutati, immobile nello stesso così descritto:

**" In Vittuone, via Verdi n. 3, porzione immobiliare costituita da due locali al piano primo con annesso rustico in corte.**

Detta unità si distingue al N.C.E.U. del Comune di Vittuone al foglio 4, mappale 114 e 97 graffiati sub. 1, via Verdi n. 1 - piano T/1, in forza di variazione presentata per ampliamento in data 12.02.1990 n. 132068 di protocollo, scheda che ha variato l'unità immobiliare già censita alla partita 76, foglio 4, mappale 114 sub. 1, via G. Verdi n. 1 - piano T/2, categoria A/6, vani 2.

Si precisa che per il rustico, originariamente identificato in Catasto Terreni alla partita n. 2001, foglio 4, mappale 97, è stata presentata denuncia di cambiamento dal Catasto Terreni al N. C. E. U. in data 09.02.1990 protocollo n. 11101.

Confini dei locali: via Gorizia, proprietà al mappale 115, ballatoio comune e proprietà al mappale 113.

Confini del rustico: mappale 96, cortile comune al mappale 124, mappale 98 e mappale 92 “.



### Avvertenza

Il rustico al mappale 97, unitamente agli adiacenti rustici ai mappali 93-94-95-97-98, è stato demolito nel 1996 e la sua area di sedime accorpata di fatto a quella del cortile comune al mappale 124.

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pignorato risulta alla data della presente relazione intestato per la quota indivisa di 1/2 di proprietà ciascuno ai debitori esegutati e coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, signori Al \_\_\_\_\_ / nato a \_\_\_\_\_

0 - C. F. \_\_\_\_\_ 5L ed .

\_\_\_\_\_ C. F. LSS SRL  
50) \_\_\_\_\_ a cui pervenne dai coniugi signori S \_\_\_\_\_ e S \_\_\_\_\_

B \_\_\_\_\_ con atto di compravendita dell'11.05.2001 n. 9292 di repertorio del Notaio Dott. De Rosa Giuseppe di Milano trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio del Territorio di Pavia in data 07.06.2001 ai nn. 8888/5587.



### CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione in atti è costituita da:

- \* Originale della Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento.
- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo a I \_\_\_\_\_ per il periodo 01.01.1984 - 28.06.1990.
- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo a Di \_\_\_\_\_ per il periodo 01.01.1984 - 28.06.1990.
- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo a \_\_\_\_\_ per il periodo 08.06.1990 - 02.12.1999.
- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo a J \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_

il periodo 08.06.1990 - 02.12.1999.

- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo a S. ... per il periodo 29.11.1999 - 07.06.2001.
- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo a ... per il periodo 29.11.1999 - 07.06.2001.
- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo ad A ... per il periodo 11.05.2001 - 18.11.2004.
- \* Certificato ipotecario in data 23.12.2004 relativo ad ... per il periodo 11.05.2001 - 18.11.2004.
- \* Certificato storico catastale n. MI0862635 del 20.12.2004
- \* Estratto della mappa censuaria vigente n.. 862869 del 20.12.2004

Dall'esame della medesima si rileva che l'immobile pignorato è:

a) **Gravato** dalle sottoelencate formalità pregiudizievoli iscritte / trascritte presso la Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio del Territorio di Pavia:

- **07.06.2001 nn. 8889/2017**: ipoteca volontaria per complessive £. 223.500.000 (€ 115.428,12) a favore della Banca Popolare di Bergamo - Credito Varesino S.C.R.L. ed a carico di ... ed ..., iscritta in forza dell'atto in data 11.05.2001 n. 9293 di repertorio del Notaio Dott. Giuseppe De Rosa di Milano con il quale veniva concesso un mutuo di £. 149.000.000 (€ 76.952,08) da restituire in anni 20 al tasso d'interesse annuo nominale del 6,200% soggetto a variazione.
- **03.11.2004 nn. 21748/12937**: pignoramento immobiliare (R.G.E. 01163/04) per il credito precettato di € 77.996,15 oltre interessi dall'11.04.2002, al saldo al tasso variabile contrattuale ex art. 2 del contratto di mutuo e le spese successive,



a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. contro ...  
ed A ...

b) **Attualmente censito** nel Catasto Fabbricati del Comune di Vittuone a seguito della denuncia di variazione del 12.02.1990 n. 132068 per accorpamento del rustico situato nel cortile, come segue:

foglio 4; mappali 97 e 114 sub. 1 graffati; via Verdi n. 3 - piano T/1; categoria A/6; classe U; vani 2,5; rendita €. 94,25.

### **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale in atti è completa e regolare ed esatti sono gli identificativi catastali dell'immobile riportati dall'atto di pignoramento.

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile pignorato, come già riferito, è sito in Comune di Vittuone, via G. Verdi civico n. 3, breve tratto stradale a doppio senso di marcia ed a fondo chiuso che dalla centralissima via Giacomo Matteotti conduce in piazza Curtaccia e allo stabile di cui il suddetto è parte, ex insediamento rurale risalente presumibilmente alla prima metà dell'800 che insiste sull'area attualmente identificata nella mappa censuaria del Comune di Vittuone al foglio 4 con i mappali 79-80-81-82-83-84-85-86-87-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-113-114-115-116-117-118-119 - 120 - 121-122- 123 -124 e con ingresso carroia/pedonale dalle vie G. Verdi e Trento, attualmente costituito per via della demolizione dei rustici ai mappali 93-94-95-96-97-98, da n. 17 palazzine ad uso abitazione articolate ciascuna su due piani fuori terra e piano sottotetto (mappali 79-80-81-82-83-84-113-114-115-116-117-118 - 119 - 120 - 121-122-123) che formano una cortina edilizia con fronte sulla via Gorizia e sul cortile al mappale 124, ente comune quest'ultimo da cui hanno ingresso e nel quale trovano tra l'altro la loro collocazione sette rustici (mappali 85-86-87- 89-90-91-92).



Della cortina, n. 11 palazzine (mappali 84-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122) sono tra loro collegate a quota primo piano da un ballatoio esterno corrente in facciata (lato cortile), passaggio comune da cui si accede alle unità situate a tale livello ed al quale si giunge dal vano scala (ente comune) presente nelle palazzine ai mappali 115 e 119.

La palazzina al mappale 114, della quale l'immobile da espropriare è parte, come le altre costituenti la cortina edilizia, è una costruzione in muratura di mattoni pieni con solai e tetto (due falde) in Abete, che ha manto di copertura in lastre ondulate di cemento - amianto (falda sud - cortile) e in tegole di laterizio (falda nord - via Gorizia), facciata sul cortile intonacata e tinteggiata colore giallo, facciata sulla via Gorizia intonacata al civile al piano terra e per la residua altezza, a causa dello ammaloramento e del distacco, priva dell'intonaco per buona parte del suo sviluppo.

*Poiché lo stabile non è costituito in condominio, ogni singolo proprietario è nel corso degli anni intervenuto esclusivamente solo sulle parti di spettanza e pertanto quest'ultimo evidenzia la più totale anarchia circa i materiali impiegati per la copertura e la tinta delle fronti, evidenziando cattive condizioni di manutenzione per quanto attiene i vani scala ed i pianerottoli comuni e condizioni fatiscenti per quanto riguarda gli anditi comuni di sottotetto.*

#### **Natura - consistenza - descrizione del bene**

Premesso che non è stato possibile prendere fisicamente visione dell'unità immobiliare pignorata in quanto la stessa è da tempo abbandonata e di fatto inaccessibile, l'Esperto relaziona sulla base delle risultanze catastali, degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone, del sopralluogo e delle informazioni ricevute.



Dalla planimetria catastale si rileva che l'unità consiste in un alloggio situato al primo piano composto da due locali ad uso abitazione con annesso un rustico nel cortile, della superficie commerciale di circa mq. 63 (superficie dell'abitazione comprensiva dei muri perimetrali calcolati al 100% del loro sviluppo ed al 50% nel caso confinino con altre unità o enti comuni e della superficie del rustico calcolata al 10%), superficie che con l'avvenuta demolizione del succitato vano accessorio si riduce agli attuali mq. 62,50 circa.

In virtù dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Vittuone a seguito alla richiesta per il rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, il rinnovamento degli impianti e la formazione di un bagno dotato di lavabo, vasca intera, bidet, vaso, piatto doccia, attacco e scarico per lavatrice presentata in data 05.03.1990 prot. collata al n. 2070 e vista l'assenza di latrine comuni nell'ambito dello stabile lo, l'alloggio, con ingresso unico dal ballatoio comune del primo piano tramite un portoncino a due ante in legno verniciato, dovrebbe quindi disporre di tale essenziale vano ed essere pertanto composto da soggiorno con cottura in vista, disimpegno, camera e bagno.

*L'unità è dotata di acqua potabile, corrente elettrica, gas metano (utenze al momento disattivate) ed allacciata alla fognatura comunale. In parte ristrutturata alla fine del 1990, dovrebbe disporre di impianto elettrico del tipo incassato e di impianto di riscaldamento autonomo.*

*Data certa la necessità di provvedere al ripristino dell'intonaco di facciata prospiciente la via Gorizia ed alla sostituzione del portoncino d'ingresso e di tutti i serramenti finestra (persiane comprese), in via prudenziale si ritiene abbia finiture di mediocre qualità ed impianti non a norma.*

*Considerato che è disabitata da qualche anno, si ritiene inoltre che necessiti di una*





*accurata manutenzione che oltre alla revisione degli impianti, e il ripristino delle tinteggiature potrebbe comportare anche la sostituzione degli apparecchi sanitari del bagno con relativa rubinetteria.*

### **STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

L'unità risulta disabitata dall'autunno 2002 e pertanto da ritenersi ai fini della presente procedura esecutiva quale " libera da vincoli locativi ".

### **DISCIPLINA EDILIZIO - URBANISTICA DEL BENE**

**(art. 40 Legge 47/85 - art. 46 D.Lvo 378/01)**

I lavori per la costruzione della palazzina al mappale 114 e quindi anche dell'unità de quo **sono iniziati in data anteriore al 01 Settembre 1967.**

Risultando quest'ultima inaccessibile, non è stato possibile accertarne la conformità edilizia in relazione all'Autorizzazione rilasciata dal Comune di Vittuone a seguito della richiesta in data 05.03.1990 n. 2070 di protocollo.

Si rileva comunque irregolarità per quanto attiene il sopraluce del portoncino di ingresso che, in quanto murato, non consente una regolamentare aeroilluminazione del soggiorno.

Per tale opera edilizia non autorizzata, è possibile richiedere al Comune il Permesso di Costruire in Sanatoria , richiesta che nello specifico comporta però il ripristino dello stato preesistente (riapertura del sopraluce).

Circa i costi di ripristino e della sanatoria, con tutte le riserve del caso, si stimano gli stessi in complessivi €. 3.000,00 (tremila/00).

### **VALORE DI MERCATO**

L'Esperto, vista la posizione dello stabile nell'ambito del territorio comunale nonché il suo stato di conservazione e di manutenzione; rilevata dagli atti catastali e comunali la tipologia e consistenza dell'alloggio pignorato; considerato che non ha



potuto prendere fisicamente visione del medesimo e tenuto conto dei costi per la sanatoria delle opere edilizie abusive riscontrate e dei relativi ripristini, ritenuto opportuno procedere alla valutazione dell'immobile con il criterio della stima comparativa, a seguito di un'attenta analisi di mercato delle compravendite recentemente avvenute per unità immobiliari del tutto simili e considerato il momento di riflessione del mercato immobiliare, ritiene congruo per il medesimo il seguente valore espresso a corpo:

In Comune di Vittuone, via G. Verdi n. 3

Alloggio al primo piano (secondo fuori terra) composto da soggiorno con cottura, disimpegno, camera e bagno, attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vittuone al foglio 4 con i mappali 97 e 114 sub. 1 graffati.

**VALORE STIMATO CON IMMOBILE " LIBERO "**

**€. 60.000,00 (sessantamila/00).**

**VALORE STIMATO CON IMMOBILE " OCCUPATO "**

**€. 45.000,00 (quarantacinquemila/00).**

Ritenuto di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di avere con correttezza adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Geom. Franco Frattini, oltre all'originale, deposita una copia semplice ed una copia su supporto informatico della presente Relazione Tecnico Estimativa e nel ringraziare il G. E. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero occorrere.

Con ossequi.



*franco frattini*

MILANO, 26 Settembre 2006