

DOMENICO IAROSSI  
architetto  
via degli Zuccaro, 11  
20146 - MILANO  
tel.: 02.48954308-fax: 02.36522909  
e-mail: domenico\_iarossi@yahoo.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. 3a CIV. - ESECUZ. IMMOBILIARI - NRG 3540/2013

G.E. dott.ssa A. FERRARI


C.T.U. dott. arch. Domenico IAROSSI

Processo Civile Telematico

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

UNICREDIT s.p.a. con l'avv. A.M.Taddeo *creditore procedente*

C O N T R O

 *debitori esecutati*

1- RIEPILOGO

All'udienza del 20.1.2015 il sig. G.E. ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi; il 5.2.2015, previo giuramento, le ha posto il quesito di cui al verbale della predetta udienza.

In data 8.4.2015, con l'assistenza della S.I.V.A.G., nominata dal Giudice, ha compiuto il sopralluogo dell'immobile.

La presente procedura colpisce il seguente bene sito nel Comune di San Vittore Olona, via Concordia n°4, consistente in **abitazione** posta al piano primo, composta da un locale e bagno con piccoli abusi interni sanabili, oltre a vano attiguo non adibito alla permanenza di persone. L'immobile, con riferimento alla parte abitativa è classificato come categoria energetica "G", ed è occupato dagli esecutati. Da ispezioni eseguite dallo scrivente presso il N.C.E.U., si è potuto appurare che il bene risulta così censito:

- **fg. 5, mapp. 130, sub. 703;**
- **fg. 5, mapp. 130, sub. 701 (graffato);** via Concordia n°5, piano 1, cat. A/4, cls. 3, cons. 2 vani, rendita € 75,40 (vedasi visura all.1).



In corso di sopralluogo è stato accertato che il bene, coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale dell'7.10.2005 (all.2), risulta compreso fra le seguenti *coerenze (da nord in senso orario)*:

altra proprietà, via Concordia, mapp. 134, mapp. 307, mapp. 133, cortile comune e ballatoio comune.

**Valore a base d'asta del bene è pari a € 31.000 (trentunomila euro).**

Indice argomenti:

## 2-Relazione

*2.1-Analisi della documentazione ipotrascrizzionale*

*2.2-Ubicazione e descrizione del complesso cui il bene esecutato è parte*

*2.3- Descrizione, prestazioni energetiche, regolarità edilizia, consistenza e stato di occupazione del bene esecutato*

## 3-Criteri di valutazione e valutazione

*3.1-Criteri di valutazione*

*3.2-Valutazione*

## 4-Conclusioni

\* \* \*

2

## RELAZIONE

### 2.1. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Lo scrivente C.T.U. ha esaminato la certificazione ipotrascrizzionale in atti, regolarmente estese al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento. Dall'analisi della suddette certificazione è emerso quanto segue:

**Storia catastale:** l'attuale assetto catastale deriva da variazione prot.113171 del 7.10.2005, per divisione e ampliamento dei precedenti ex mapp. 130 sub.



511 e mapp. 133 sub. 501 (graffati).

**Provenienza del bene:** gli esecutati [REDACTED] hanno acquistato il bene esecutato, da [REDACTED] con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°129361/68739 part. del 3.8.2006 (vedasi all. 3).

A loro volta [REDACTED] avevano acquistato l'immobile in oggetto da Fumarola Viviana, con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°86365/50313 part. del 9.7.2002.

Precedentemente, [REDACTED] aveva acquistato il bene esecutato, da [REDACTED] con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°96252/70219 part. del 20.12.1997.

A loro volta, [REDACTED]

hanno acquisito il bene per successione da [REDACTED] deceduto il 7.10.1997, succ. registrata a Legnano il 24.12.1998 n°791/1997, trascritta alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°19533/13940 part. del 6.3.1991.

Così come, [REDACTED] ha acquisito la quota pari a 30/180, per successione da [REDACTED] deceduto il 27.10.1996, succ. registrata a Legnano il 20.6.1997 n°179/1997, trascritta alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°690609/51359 part. del 6.3.1991.

A loro volta, [REDACTED] hanno acquisito la quota pari a



15/180 ciascuno, per successione da [REDACTED] deceduta il 12.5.1991, succ. registrata a Legnano il 8.11.1991 n°34 vol.231, trascritta alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°42968/29892 part. del 5.6.1993.

Così come [REDACTED] ha acquisito la quota pari a 30/180, per successione da [REDACTED] deceduta il 9.10.1995, succ. registrata a Legnano il 15.9.1997 n°180/1997, trascritta alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°25154/18305 part. del 6.4.1998.

Infine, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] deceduto il 13.6.1987, succ. registrata a Legnano il 10.12.1987 n°7 vol. 204, trascritta alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°31191/22789 part. del 19.4.1988.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

**Pignoramenti:**

-a favore di Agos Ducato s.p.a., contro [REDACTED] trascritto al n°97788/67464 part. del 30.10.2013, Conserv. dei RR. II di Milano.

-a favore di Unicredit s.p.a., contro [REDACTED] trascritto al n°117076/80952 part. del 24.12.2013, Conserv. dei RR. II di Milano.

**Iscrizione:** alla data di trascrizione del pignoramento risulta la seguente iscrizione gravante sul bene esecutato:

-**ipoteca** per € 260.000 a favore della Banca per la casa s.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] iscritta al rep. 129362/32383 part. del 3.8.2006 Conserv. dei RR.II. di Milano.



## 2.2.UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE

Il bene esecutato è ubicato a San Vittore Olona, centro urbano di circa 8.000 abitanti localizzato lungo l'asse del Sempione, pertanto vicino a Legnano ed all'Autostrada dei Laghi che collega Milano a Varese.

Il complesso di cui il bene esecutato è parte, è localizzato in una zona semicentrale del territorio comunale, principalmente costituita da isolati definiti da originari edifici a corte rurale, le cui proprietà si sono frammentate nel tempo (vedasi foto aerea all. 4 e 5).

Infatti, come si evince dagli elaborati fotografici 6/9 il bene è parte di un complesso accessibile dalla pubblica via tramite un portone in legno che, tramite un atrio, immette nella piccola corte comune. Tramite una scala posta nell'angolo del fabbricato, è possibile accedere ai piani; quest'ultimi presentano un collegamento comune orizzontale, rappresentato dal ballatoio che disimpegna le varie unità immobiliari.

Il complesso si sviluppa mediamente per due o tre piani fuori terra e la struttura è composta da mattoni pieni e copertura a falde inclinate, ricoperta da un manto di tegole in laterizio.

Il complesso edilizio, proprio in considerazione dello stato di frammentazione delle proprietà, denota differenti livelli di finiture e di manutenzione eseguita in periodi diversi.

## 2.3. DESCRIZIONE, PRESTAZIONE ENERGETICA, REGOLARITA', CONSISTENZA E OCCUPAZIONE DEL BENE ESECUTATO

L'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e, coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale dell'7.10.2005 (all.2), è il risultato



dell'accorpamento di due originari mappali, il mapp. 130 e mapp. 133, di cui il primo è rappresentato dalla parte abitabile dell'immobile, mentre, il secondo, era una originaria spazio adibito a fienile che è stato tamponato sulla parte di facciata prospiciente la corte; la parte abitabile è composta da un unico vano oltre al bagno (vedasi fot. all. 10/15).

Il pavimento sia della parte abitabile che di quella attigua non abitabile, è rivestito con piastrelle di grés; altresì il bagno presenta sia il pavimento che parte delle pareti, rivestiti con piastrelle di ceramica. Inoltre, la dotazione igienica è composta da lavandino a colonna, vaso igienico, bidet e vasca.

Il soffitto dei locali è definito sia dalle travi che degli arcarecci a vista che compongono le falde del tetto.

Le finestre presentano serramenti in legno con specchiature in vetro-camera.

In generale l'immobile presenta uno stato di discreta manutenzione.

\* \* \*

L'immobile, per quanto sia dotato di rete di riscaldamento, con terminali in ghisa, in realtà la produzione di calore è dovuta ad una stufa alimentata con pellets (vedasi fot. all. 16), localizzata nel locale abitabile, mentre, l'acqua calda è prodotta da un boiler posto nel locale non adibito alla permanenza di persone.

In corso di sopralluogo si è potuto appurare che la stufa a pellets non è dotato di "*dichiarazione di conformità*" ai sensi del D.M. 22.1.2008 n°37. Altresì, l'immobile risulta sprovvisto di "*Attestato di Prestazione Energetica*" ai sensi della legge 10/91, che lo scrivente, come da indicazioni del Giudice, ha provveduto a redigere, mediante il contributo di un certificatore, dal quale emerge che l'immobile è in classe energetica "G" (vedasi all. 17).



\* \* \*

In corso di sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare una serie di difformità edilizie nella parte abitabile, rappresentate dall'omessa realizzazione dell'antibagno, così come alla realizzazione di un'apertura in coincidenza della falda del tetto (vedasi all. fot.16 e 18).

Tali difformità, non costituendo incremento di superficie potranno essere sanate dall'ipotetico acquirente, mediante la presentazione di "*Accertamento di conformità*" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di un minimo di € 516 ad un massimo di € 5.164 a titolo oblativo, in quanto la natura delle opere abusive non è da ritenersi per incremento di cubatura.

Inoltre, in fase di sanatoria, potrebbero essere previste e computate opere edilizie che possano rendere l'immobile comunque conforme ai requisiti igienico sanitari, eventualmente mancanti.

Pare opportuno specificare che la parte non abitabile e coincidente con il mappale 133, per quanto possa presentare finiture simili a quella dell'adiacente superficie, da cui è accessibile tramite una porta, di fatto manca totalmente dei requisiti igienico sanitari.

\* \* \*

Si ritiene che l'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e, coerentemente con quanto indicato scheda catastale del 7.10.2005 (all.2), sviluppi una superficie lorda coperta della parte abitabile, comprensiva delle murature esterne, del 50% dei muri in comunione con terzi e dei tavolati interni, pari a mq 32 mentre, la parte non abitabile sviluppa una superficie lorda coperta pari a mq 18,06, arrotondata a mq 18.



\* \* \*

In corso di sopralluogo lo scrivente, congiuntamente con il delegato della S.I.V.A.G., ha potuto accertare che l'immobile risulta abitato dagli esecutati congiuntamente con i figli.

### 3-CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

#### 3.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

In considerazione dello stato di conformazione del bene, composto da una parte abitabile ed un'altra non abitabile, lo scrivente ritiene opportuno applicare per la parte non abitabile, il valore determinato dalla parte abitabile, però ridotto del 70%.

Così come si è considerato un ulteriore coefficiente di riduzione, pari al 15% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

#### 3.2. VALUTAZIONE DEL BENE

In base ai prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2014, le abitazioni a San Vittore Olona, in zona periferica, hanno un valore pari a 1.250 €/mq. Così come precedentemente specificato, al predetto valore dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione, che aggiornano il valore a 1.062,50 €/mq., per la superficie afferente alla parte abitativa, altresì, pari a 318,75





€/mq. per la parte non abitativa; tale per cui, in base alle superfici calcolate di mq. 32 (parte abitativa) e mq.18 (parte non abitativa), si ottiene:

€/mq. 1.062,50 x mq. 32 = € 34.000

€/mq. 318,75 x mq. 18 = € 5.737,50

Totale : € 39.737,50

Al predetto valore vanno detratti i costi che l'ipotetico aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione degli abusi esistenti, mediante la presentazione di "Accertamento di conformità", oltre che una stima forfettaria su eventuali opere di regolarizzazione; tali costi si ritiene di dover calcolarli come segue:

-Sanzione per "Accertamento di conformità" (cautelativamente lo scrivente ritiene di dover applicare il valore massimo)	€ 5.164
-Spese Tecniche presentazione istanze comunali	€ 1.500
-Aggiornamento scheda catastale	€ 1.500
-Eventuali costi di opere di regolarizzazione igienico-sanitaria	<u>€ 1.000</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 9.164</b>

Tale stima dei costi viene detratta dal valore sopra determinato, come segue:

€ 39.737,50 - € 9.164 = € 30.573,50

che, arrotondato a € 31.000 (trentunomila euro), rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato in cui si trova.

#### 4- CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si può concludere che il bene esecutato è sito nel Comune di San Vittore Olona, via Concordia n°4, ed è consistente in



**abitazione** posta al piano primo, composta da un locale e bagno con piccoli abusi interni sanabili, oltre a vano attiguo non adibito alla permanenza di persone. L'immobile, con riferimento alla parte abitativa è classificato come categoria energetica "G", ed è occupato dagli esecutati. Il bene ha un valore a base d'asta pari a € 31.000 (trentunomila euro).

\* \* \*

Il sottoscritto CTU manifesta la propria disponibilità ad ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Milano, 18.4.2015

Il Consulente tecnico  
(arch. Domenico Iarossi)

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.5; mapp. 130; sub.703 e sub. 701 (graffati);
- 2- Scheda catastale del 7.10.2005;
- 3- Copia atto di provenienza;
- 4- Foto aerea;
- 5- Foto aerea;
- 6/16- Allegati fotografici;
- 17- Attestato di Prestazione Energetica;
- 18- Allegato fotografico;
- 19- Descrizione ai fini della vendita;
- 20- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 21- Specifica del C.T.U.

