

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

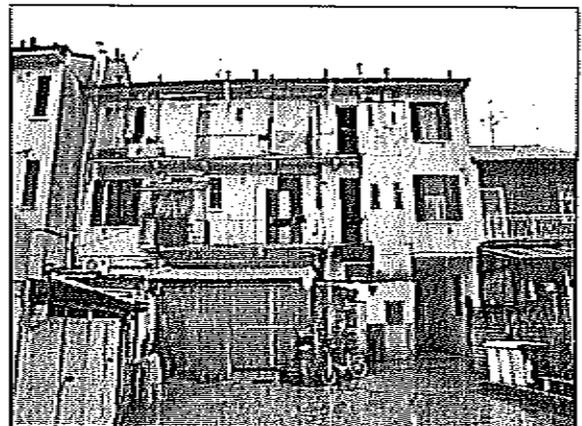
R.G.E. **2363/12**

G.E. dr. Simonetta Scirpo

CREDITORE PROCEDENTE
ITALFONDIARIO Spa

DEBITORI ESECUTATI

2



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
studiotecnicoberardini@gmail.com

Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 2363/12

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. premesse
2. atto di pignoramento – estremi del bene pignorato
3. intestazione e provenienza
4. catasto
5. trascrizioni/ iscrizioni gravanti sul bene (vedi anche elenco formalità allegato)
6. ubicazione e caratteristiche immobile pignorato
7. consistenze e superfici
8. stato di occupazione
9. situazione urbanistica
10. situazione certificazione energetica / impianti
11. situazione condominiale
12. criterio di stima
13. identificazione e valutazione immobile libero
14. valutazione immobile occupato

RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO

in comune di Milano via A. Scanini n. 18: appartamento al piano primo

N.C.E.U. Foglio 368 mappale 180 subalterno 4

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: libero (vedi relativo capitolo)

valore a corpo libero: € 70.000,00

valore a corpo occupato: € 49.000,00

La raccomandata è stata regolarmente ricevuta ed al sopralluogo fissato era presente la comproprietaria signora [redacted], che ha consentito l'accesso interno all'appartamento pignorato.

2) ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 11/5/2012

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 27/6/2012 ai n.ri 33411/24543

A favore: BORROMEO FINANCE Srl sede Milano

Contro: [redacted]

[redacted] in Roma il 10/05/2012

[redacted] quota 1/2 proprietà

intera proprietà in comune di Milano via A. Scanini n. 18, appartamento al piano primo, composto da un locale e servizi, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 368 mappale 180 subalterno 4 piano 1/S1 cat. A/4 cl. 3 vani 2,5 R.C. €. 232,41.

N.B. si evidenzia che nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, l'abitazione risulta erroneamente indicata nei dati catastali come piano 1/S1 mentre nella visura catastale risulta correttamente indicata come piano 1.

3) INTESTAZIONE E PROVENIENZA

L'immobile pignorato risulta intestato a:

[redacted]

quota 1/2 proprietà

[redacted]

quota 1/2 proprietà

in base a compravendita in data 19/4/2007 notaio dr. Alberto Villa rep. 72378/17294, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano MI 1° il 16/5/2007 ai n.ri 35675/20065, per acquisto

(qui allegato in copia per come ricevuto dallo stesso notaio).

In sede di compravendita gli acquirenti si dichiaravano rispettivamente celibe e nubile.

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

N.B. si evidenzia che i due piccoli servizi esterni all'abitazione, sempre al piano primo e con accesso dal vano scala, risultano comuni all'appartamento in oggetto sub. 4 ed all'appartamento di terzi sub. 3, come di fatto riportato negli atti di provenienza precedenti alla suddetta compravendita.

4) CATASTO

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

- Foglio 368 – mappale 180 – subalterno 4 – via A. Scanini n. 18 – piano 1 – z.c. 3 – categoria A/4 – classe 3 – vani 2,5 – Rendita €. 232,41 (in base denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 23/3/2000 prot. 251343)

Considerato quanto meglio esposto al capitolo "Situazione urbanistica" i futuri aggiudicatari dovranno sistemare, con costi e spese a loro carico, la situazione catastale dell'immobile pignorato.

5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi anche elenco allegato):

- **Ipoteca volontaria a favore MELIORBANCA Spa sede Milano, iscritta il 16/5/2007 ai n.ri 35676/8649 contro C...**
...
... 1983. Importo iscritto totale Euro 272.000,00. Grava su intera proprietà immobile successivamente descritto.
- **Pignoramento a favore BORROMEIO FINANCE Srl sede Milano, trascritto il 27/6/2012 ai n.ri 33411/24543 contro**
J
... Grava su intera proprietà immobile successivamente descritto.

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

premesso

- 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.

6) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

In comune di Milano via A. Scanini n. 18.

La via Alessandro Scanini è posta nella zona periferica ovest di Milano denominata Baggio, dotata dei necessari servizi, nei pressi della Tangenziale Ovest della città.

Lo stabile al civico 18 comprendente la porzione pignorata, edificato nei primi decenni del Novecento, è in stile "vecchia Milano di ringhiera" e si eleva per tre piani fuori terra oltre piano sotterraneo e sottotetto.

La struttura portante è in muratura; il tetto a falde inclinate, con struttura in legno, ha copertura in tegole di laterizio; la facciata verso strada al piano terreno presenta intonaco di cemento mentre ai piani superiori è tinteggiata in intonaco civile, con parapetto dei balconi al piano primo in profilato di ferro; la facciata interna è tinteggiata in intonaco civile e presenta i classici ballatoi comuni con ringhiera in profilato di ferro piuttosto che in ferro battuto.

Dalla strada, tramite un serramento in ferro e vetro, si accede nell'andito comune pedonale/carrabile comunicante con l'unico corpo scala dell'edificio sprovvisto di impianto ascensore.

Quest'ultimo presenta pavimenti in cemento (al piano terreno in ceramica) e pareti tinteggiate; la scala ha pedate in pietra e ringhiera in ferro battuto.

L'andito sfocia nel retrostante cortile comune, da cui si raggiungono i box insistenti su altro mappale.

Il fabbricato risulta in scarse condizioni e necessita di adeguate opere di manutenzione.

6.1) CARATTERISTICHE APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Al piano primo si trova l'appartamento oggetto di stima, con accesso dal vano scala comune, composto da: locale d'ingresso adibito a cucina, camera, bagno oltre balcone.

L'abitazione prospetta su due fronti opposti, ovvero verso la via Scanini ed il cortile comune.

Il balcone verso strada è a servizio della camera, la quale attualmente risulta suddivisa in due ambienti tramite pareti in cartongesso e che dovrà esser ripristinata come unico locale.

I pavimenti sono piastrellati in ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nella zona in cui è attrezzata la cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica (una parete della cucina presenta rivestimento in legno).

Il balcone è pavimentato in gres.

Nel bagno, cieco e dotato di aspirazione forzata, sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

L'unità immobiliare pignorata risulta abitata dai proprietari esecutati e loro familiari.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, 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.

9) SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che l'edificio comprendente le unità immobiliari pignorate, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Per quanto riguarda nello specifico l'abitazione in oggetto, successivamente a tale data, si rileva la seguente pratica edilizia (qui allegata in copia):

- comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85 presentata al Comune di Milano Consiglio di zona 18 il 30/3/1995 protocollo n. 563 (P.G. Comune di Milano 0092560400 del 4/4/1995), per la quale è stata presentata la segnalazione di fine lavori in data 11/4/1995. Tale pratica annulla e sostituisce la precedente presentata nello stesso Ufficio il 13/5/1994 protocollo n. 581.

Lo stato di fatto dell'appartamento in oggetto, ovvero l'attuale distribuzione interna, non corrisponde del tutto allo stato autorizzato con detta pratica edilizia (vedi tavola di progetto allegata alla stessa e planimetria "stato di fatto redatta dallo scrivente), stante una larghezza maggiore del bagno cieco e

la successiva divisione dell'unica camera in due zone, realizzata con pareti in cartongesso.

Tale divisione della camera, ritenuta abusiva e non conforme alle normative urbanistiche, dovrà essere eliminata ripristinando lo stato autorizzato.

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

Sarà anche necessario presentare apposita denuncia di variazione catastale al fine di meglio identificare l'unità immobiliare, indicando anche i due piccoli servizi esterni allo stesso piano, che di fatto risultano in comune tra le unità immobiliari ai subb. 3 e 4 (come da atti di provenienza).

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 eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche, il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 1.500,00 / 2.500,00.

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

10) 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 sia

all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà esecutata per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, dichiarando che lo stabile è privo dell'A.C.E. e che non esiste impianto di riscaldamento centralizzato, e nemmeno la proprietà per quanto riguarda l'appartamento pignorato.

Verificata quindi la mancanza dell'A.C.E. Attestato Certificazione Energetica lo scrivente, come da incarico ricevuto ed avvalendosi di esperto del settore ovvero Certificatore Energetico (previo specifico incarico), ha acquisito tale documento per l'unità immobiliare in oggetto, redatto e firmato dal Geom. Simone Berardini in funzione di propri rilievi (avvenuti contemporaneamente a quelli eseguiti dallo scrivente) e che si allega in originale per come dallo stesso ricevuto.

Si fa presente che l'A.C.E. ha validità sino al 21/11/2023, sempre che prima di tale data nell'immobile in oggetto non vengano eseguiti interventi tali da modificarne le prestazioni energetiche e/o la destinazione d'uso, facendolo quindi decadere.

11) SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 19/11/2013 un estratto conto (qui allegato), dal quale risulta che al 31/10/2013 l'importo totale dovuto dalla proprietà per l'appartamento pignorato ammonta a €. 1.142,55.

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ad una eventuale decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo dell'immobile pignorato, derivante dalla situazione condominiale.

12) 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 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.

13) IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE LIBERO

In comune di Milano via A. Scanini n. 18:

intera proprietà appartamento al piano primo composto da un locale oltre servizi, censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

- Foglio 368 – mappale 180 – subalterno 4 – via A. Scanini n. 18 – piano 1 – z.c. 3 – categoria A/4 – classe 3 – vani 2,5 – Rendita € 232,41

Cocrenze appartamento da nord in senso orario: altro stabile al mappale 179, cortile comune, servizio esterno comune ai subb. 3 e 4, pianerottolo e vano scala comuni, altra unità immobiliare, via A. Scanini.

I due piccoli servizi esterni all'abitazione, sempre al piano primo e con accesso dal vano scala comune, risultano comuni all'appartamento in oggetto sub. 4 ed all'appartamento di terzi sub. 3.

Valore di stima a corpo intera proprietà libera €. 70.000,00
(Euro settantamila/00)

14) 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 = €. 70.000,00

dedotto 30 % = €. 49.000,00

Valore di stima a corpo intera proprietà occupata €. 49.000,00
(Euro quarantanovemila/00)

N.B. Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ad una eventuale decurtazione da applicare alla suddetta valutazione a corpo dell'immobile pignorato, derivante dalla situazione condominiale riportata al capitolo 11.

~~~~~

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

Con ossequi.

L'esperto

Milano, 24 Dicembre 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
- Attestato di Certificazione Energetica
- pratica edilizia
- copia compravendita e nota di trascrizione
- raccomandata a.r. alla proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio con estratto conto
- inquadramento di zona
- elenco trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli + descrizione immobili

