

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI
G. E. Dott.ssa F.R. BISEGNA
CAUSA R.G.E. N. 2726/2012

Creditori procedenti:

BAIARDI DIDOTTI E DE BIASI SPA

Creditori intervenuti:

G.M. R.P. srl

Debitori esecutati

BASILESE ALBERTO

ALBERTI AV

**PERIZIA ESTIMATIVA SULL'IMMOBILE SITO IN
PARABIAGO VIA GIANNINI 16**

Esperto incaricato

ARCH. SIMONA BARATTINI



1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 3/01/2014, la S.V.I nominava la sottoscritta Arch. Simona Barattini con studio in Milano, Via Rutilia 19/9, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 13593, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.11665, prestato il giuramento di rito davanti all'illustrissimo Giudice F.R. Bisegna all'udienza del 06/02/2014 accettava di rispondere al seguente quesito:

“PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo dei inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1. Ad avvenire a questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. A identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esse (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*



- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione*
6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui trascrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*
7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso di costruire in sanatoria (con indicazione dei relativi costi),ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.*
8. *a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 .*
- b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37*
- acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, nonché predisponendo, se assente, certificazione energetica, avvalendosi se del caso dell'opera di un ausiliario*
9. *A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

ALLEGHI inoltre alla relazione:



- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare relazione scritta in cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne una copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

AAAAAAAAAAAA

Dopo aver provveduto a:

- esaminare gli atti del procedimento ed esaminare la completezza della documentazione
- acquisire copia del titolo di provenienza del bene (All.B)
- Comunicare attraverso Raccomandata ai debitori e tramite posta certificata al creditore l'inizio delle operazioni peritali

il perito nominato ha svolto:

- **VISITA ALL'IMMOBILE**

1. in data 10/2/2014 la sottoscritta comunicava ai debitori eseguiti con Raccomandata A.R. e tramite posta certificata al creditore, l'inizio delle operazioni peritali previsto per il giorno 28/02/2014.
2. In data 28/02/2014 il CTU si reca all'appuntamento prefissato ed effettua il sopralluogo in presenza del debitore eseguito.

- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA DEL BENE**

Identificazione del bene

Alla data del 19/02/2014 il bene è così identificato al N.C.E.U. Del comune di PARABIAGO



DATI CATASTALI VIA GIANNINI 16 piano T PARABIAGO						
Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	classe	Con.	Rendita
9	508	502	A/3	3	1,5 vani	€.92,96
Intestati						
-B/ DS ES		.A AI		O C.F. B'		304A
proprietà per 1/2 in regime separazione di beni						
-V/ NIA		E A'		TA C.F. VI		452C
proprietà per 1/2 in regime separazione di beni						

Coerenze:dell'immobile

- da Sud-ovest in senso orario: Via Giannini, altra unità immobiliare, vano scala ,cortile comune, ingresso carraio.

Osservazioni

Il numero civico di Via Giannini 16 corrisponde all'accesso dell'androne carraio, l'accesso principale dell'immobile pignorato, situato sulla via Giannini corrisponde al numero civico 18.

Estremi nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di MILANO 2 del 02/008/2012 Registro Generale n.81052, Registro particolare n.54899

unità negozialeImmobile n. 1

Comune di Parabiago (MI), catasto fabbricati, - Foglio 9, particella 508, sub.502, A/3 abitazione di tipo economico ,consistenza 1,5 vani Indirizzo Via Giannini 16 a favore

- B/ DI DE E DE \ BF ZA SPA sede di D c.f.0 55
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- B/ DS E A AI O nato il 28/ 73 a C (EE)
c.f.E 28 .relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- V/ II A: AS TA nata il 16 2 a S
c.f.VI 52C relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

descrizione immobile:

Immobile sito COMUNE DI PARABIAGO (20015 MILANO) VIA GIANNINI 16



un locale con ripostiglio posto al piano terra, censito al NCEU fg.9, mapp.508, sub.502, cat. A/3, classe 3, vani 1,5, rendita proposta €. 92,96

Atto di provenienza

In base ai documenti e registri l'immobile in oggetto risulta di proprietà dei Sigg.ri Bè e Es, e Anz e Ve' i ni Ali. As. ta per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito della compravendita del 24/05/2007 numero di repertorio 188919/22026 del Notaio BOSSI ROBERTO (di Milano) c.f. BSSRRT51C24F205X, trascritto a Milano presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di MILANO 2, in data 29/02/2007 Registro Generale 80622 Registro particolare 42526

unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune di PARABIAGO (MI), catasto fabbricati, Foglio 9, particella 508, sub. 502, A/3 abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani Indirizzo Via Giannini 16 Piano T

Soggetti

a favore

- BÈ ES E ANZ e VE' i ni Ali. As. ta nato il 28/03/1973 a C... (EE) c.f.BI... A relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni
- V... NI A... AS... nata il 16/05/1952 a S... c.f.VI... relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

contro

- D'... ITO nato il 10/01/1961 a G... (F... c.f. D'... relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nell'atto di provenienza il bene viene così descritto:..” Nel comune di Parabiago (MI), Via Giannini 16 la porzione immobiliare costituita da : un locale con ripostiglio al piano terra censito nel NCEU alla partita 1010061 intestata alla parte venditrice come segue: fg. 9, mapp. 508, sub. 502, cat. A/3, cl. 3 vani 1,5,rendita proposta €. 92,96

Osservazioni:

l'immobile oggetto di perizia è identificato catastalmente come A/3 abitazione di tipo economico, nonostante le ridotte dimensioni dello stesso che come verrà descritto nel cap. “Regolarità edilizia ed urbanistica del bene”, non garantiscono i requisiti di



agibilità; nella descrizione dell'atto di pignoramento e dell'atto di provenienza lo stesso viene descritto come .."un locale con annesso ripostiglio".. non viene indicato l'uso abitativo o altra destinazione dello stesso se non la categoria catastale.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è ubicata in Via Giannini 16 nel comune di Parabiago in provincia di Milano, al quale è collegato dalla strada provinciale del Sempione.

Le Urbanizzazioni primarie e secondarie sono complete; i servizi quali banche, servizi postali, supermercati, scuole si trovano a poca distanza dal centro.

L'immobile, nel centro storico del paese, fa parte di un complesso immobiliare con tipologia di casa di corte a carattere economico /rurale di vecchia edificazione. È situato al piano Terra del corpo di fabbrica che prospetta su Via Giannini, ove si affaccia l'ingresso principale ed una finestra.

L'unità immobiliare è composta da un locale unico altezza 3,08 mt., con annesso un locale ripostiglio.

Il locale principale, la cui superficie utile è di mq. 23,00 è utilizzato come zona soggiorno/notte e cucina. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica 33*33, le pareti sono tinteggiate color bianco, la parete della cucina è rivestita con piastrelle in ceramica di cm. 10*10

Nel locale ripostiglio, la cui superficie utili è di 3.00 mq., e l'altezza media di mt. 2,00, si accede scendendo n. 2 gradini, è stato ricavato un bagno non regolamentare.

Gli infissi della finestra, in evidente stato di usura, sono in legno vetro singolo, con tapparelle in plastica e inferriate in metallo.

Sul lato posteriore si apre una seconda porta in legno di accesso al cortile interno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, gli impianti non sono dotati di certificazione .

La facciata esterna è in intonaco color rosa con zoccolatura in piastrelle di marmo e presenta diffuse zone di esfoliazione dell'intonaco dovute all'umidità.

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Milano 5 in data 31/01/2013 non risultano contratti di affitto registrati. (all. G)

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

A carico dell'acquirente resteranno i seguenti oneri:



- Eventuale regolarizzazione edilizia degli spazi interni (cfr. punto 7, Regolarità edilizia ed urbanistica del bene).

6.FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI.

Dall'attenta analisi della documentazione ipotecaria presente agli atti e reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 alla data del 19/02/2014 e 20/3/2014, si è rilevato che nell'ultimo ventennio sul suddetto bene immobile risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

A- ISCRIZIONE del 21/04/2010 – Registro Generale 48802 Registro particolare 10841

Atto Giudiziario del 3/8/2009 numero di repertorio 28495 TRIBUNALE DI MILANO C.F. 80151430156 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale €.3.744,13, interessi €.149,75 spese €.628,00 totale €. 5.000,00 Richiedente Avv.

Riservato Bene Via C. Balbo 4 Ba

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune di Parabiago (MI), catasto fabbricati, - Foglio 9, particella 508, sub.502,

A/3 abitazione di tipo economico, Indirizzo Via Giannini 16

a favore

- BA DI DI E DI A BF A SPA sede di DI) c.f.0' 5
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

contro

- B E: LA A) nato il 28 3 a C (EE)
c.f.E relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- B ISCRIZIONE del 29/05/2007 – Registro Generale 80623 Registro particolare 21338

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 24/05/2007 numero di repertorio 188920/22027 Notaio Bossi Roberto c.f.BSSRRT51C24F205X Milano

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO capitale €.49.543,79 Tasso interesse annuo 5,837% Totale €. 100.000,00 durata 20 anni.

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune di Parabiago (MI), catasto fabbricati, - Foglio 9, particella 508, sub.502,

A/3 abitazione di tipo economico, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo Via Giannini 16.



a favore

- B/ DI DE E DE SPA sede di DESIO c.f.01
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- B/ S E: A AI nato il 28 a CC (E)
c.f.Bf relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- V/ LICE A A nata il 16 2 a S:
c.f.V : relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà terzo datore SI per la quota di 1/2 .

TRASCRIZIONI:

C- TRASCRIZIONE del 02/08/2012 Registro Generale **81052** Registro Particolare **54899**

ATTO GIUDIZIARIO del 16/6/2012 repertorio n.11683 TRIBUNALE DI MILANO
C.F.80151430156 , ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO
IMMOBILI richiedente AVV. ROBERTO BENIGNI, Via C. Balbo 4 Barlassina.

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune di Parabiago (MI), catasto fabbricati, - Foglio 9, particella 508, sub.502,
A/3 abitazione di tipo economico , Indirizzo Via Giannini 16

a favore

- BA DE E DE \ BR SPA sede di D) c.f.01
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- B/ ES \ AN, nato il 28/ i CO (EE)
c.f.Bf relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- VA \ ALI \ NTA nata il 16. i S i
c.f.V relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 .

D- TRASCRIZIONE del 29/05/2007 Registro Generale **80622** Registro particolare

42526 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 24/05/2007
num. Repertorio 188919/22026 Notaio Bossi Roberto c.f.BSSRRT51C24F205X Milano
COMPRAVENDITA

unità negoziale1

Immobile n. 1

Comune di Parabiago (MI), catasto fabbricati, - Foglio 9, particella 508, sub.502,
A/3 abitazione di tipo economico, Consistenza 1,5 vani, Indirizzo Via Giannini 16, piano T



Soggetti

a favore

- B/ DS E/ AN O nato il 2 73 a CC (EE)
c.f.B/ 04A relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni
- V/ NIA A/ A nata il 16/ 2 a S
c.f.V/ 2C relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

contro

- D/ O V ato il 10/1 a Gi (PA), c.f. DT/ 3
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

E- TRASCRIZIONE DEL 7/06/1999 Registro Generale **54353** Registro Particolare **37590**
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 04/06/1999 numero repertorio 98075 Notaio CAPASSO MICHELE C.F CPSMHL26H07D789K Milano ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune di Parabiago (MI), catasto fabbricati, - Foglio 9, particella 508, sub.501,
A appartamento, indirizzo Via Giannini 16-

Immobile n. 2

Comune di Parabiago (MI), catasto fabbricati, - Foglio 9, particella 508, sub.502,
A appartamento, indirizzo Via Giannini 16-

a favore

- D/A O V/ nato il 10/ a Gi (PA), c.f. DT/ i
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

contro

- B/ O AN \ nata il 2' } a Cc } (PA) c.f.
BM 768S relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

F- TRASCRIZIONE DEL 14/07/1977 Registro Generale **31889** Registro Particolare **26653**

scrittura privata in data 22/6/1977 n.19.363 di rep. Notaio Francesco NOVARA
vendita di immobile

Soggetti

contro

- VC' BE nato a Mi il 25/06
- SC IARIA V PI nata a P. il 28/06



a favore

- D' TO nato il 10/10 a G. (PA),
- B() AN in D'Aiuto nata il 21/05/ () (PA)

Immobile

porzione di vecchio stabile urbano sito in Comune di Parabiago, Via Giannini 16 composto da un locale al piano terreno, due locali al piano primo, portico e vano di sgombero, a parte del mappale 508 del foglio 9 ed a distinguersi al NCEU come da scheda C062645 registrata il 8/11//1971 al n.2419 (All. E)

Osservazioni alla relazione notarile

- la Nota di trascrizione del 25/06/1980 Registro Generale 37435 Registro Particolare 30401 indicata nella relazione Notarile non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento ma altre unità facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

6.1 COSTI DI CANCELLAZIONE

Per i costi necessari per la cancellazione delle suddette note escluse la spese notarili assunti presso la Conservatoria di Milano si riporta quanto segue:

- le ipoteche volontarie (mutui e/o altro) hanno un costo fisso di €. 35,00 cad.;
- per le ipoteche giudiziali su decreti ingiuntivi si paga lo 0,50% della somma iscritta, oltre €. 94,00 per diritti, bollo, ecc...;
- per i pignoramenti e sequestri, fissi €. 262,00.

7. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del comune di Parabiago, è inserito in un complesso immobiliare di vecchia edificazione antecedente al 1967, in Zona A2 del PGT.

Originariamente, sino al 1994, il complesso immobiliare identificato al fg. 2 mapp. 508 era costituito da varie porzioni immobiliari senza identificativi di subalterni. Alla data del 13 Giugno 1994 n. 206 è stata presentato un progetto per opere di manutenzione straordinaria, per adeguamento sanitario ove viene dichiarato che il complesso immobiliare era costituito da due abitazioni una posta al piano terra composta da 4 locali utili più 3 accessori e una seconda unità al piano primo composta da n.6 vani utili più 3 accessori. La porzione immobiliare oggetto della presente procedura faceva parte dell'abitazione posta al piano terra identificata nel progetto come camera con annesso ripostiglio. La regolarità edilizia delle due unità



abitative del complesso immobiliare è stata lecitata con la pratica n. 206 del 13/6/1994.

In data 11/07/1994 è stata presentata denuncia di variazione al NCEU con la quale sono stati identificati nuovi subalterni a frazionamento delle unità dichiarate con il progetto comunale, il sub. 502 oggetto di perizia diventa una unità autonoma costituita da un locale e un ripostiglio annesso.

Tale frazionamento ha determinato il crearsi di una unità indipendente priva dei requisiti minimi richiesti dal Regolamento d'Igiene e dal Regolamento Edilizio vigenti all'epoca ai fini dell'abitabilità: la superficie minima netta di abitazione richiesta dal regolamento di Igiene del 1989 in vigore sino al 16/3/2005 Cap. 4 art. 3.4.4 prevedeva i 25mq., il Regolamento Edilizio in vigore dal 1985 art. 35 prevedeva una superficie minima di 28 mq. comprensiva del locale bagno. L'unità oggetto di perizia ha una dimensione interna netta di mq. 23,00 e al 1994 non era dotata di locale bagno.

Nel 2007 n. 366/07 viene presentata una Dia per opere interne e sul prospetto. Tale pratica non ha avuto seguito perché le opere dichiarate non sono state realizzate e i termini di validità della denuncia sono decaduti.

- STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

La situazione rilevata in occasione del sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale e alla situazione denunciata in comune nel 13/6/1994 nei seguenti punti:

- il locale principale, la cui superficie utile è di mq. 23 è adibito a soggiorno/camera e un angolo cottura;
- La rappresentazione grafica del ripostiglio non rappresenta lo stato dei luoghi. La superficie del locale ripostiglio, di mq.3, non corrisponde a quella rappresentata nelle planimetrie in quanto parte della superficie rappresentata graficamente non fa parte dell'unità immobiliare ma è a tutti gli effetti occupata in parte dalla scala esterna di accesso al locale cantina di un'altra proprietà e in parte dal pianerottolo della scala di accesso al piano primo. L'altezza media del locale è mt. 2,00.
 - Nel ripostiglio è stato ricavato un locale bagno abusivo privo dei requisiti minimi di agibilità.

L'immobile oggetto di perizia, a causa delle ridotte dimensioni non ha i requisiti di agibilità. Non può essere sanabile ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94.

E' parere dello scrivente che l'unità in oggetto può essere regolarizzata tramite:

- annessione ad un'altra unità abitativa acquisendo i requisiti di agibilità;
- attribuzione di una diversa destinazione d'uso (ad esempio Deposito)



La regolarizzazione edilizia dell'immobile è rivolta al solo ripristino dello stato dei luoghi alla data del 1994 tramite:

- il ripristino del locale ripostiglio con la demolizione del locale bagno, tramite presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabiago "Permesso di costruire a sanatoria con opere" a firma di tecnico abilitato;
- Presentazione di una nuova planimetria catastale a migliore identificazione del locale ripostiglio.
- attribuzione di una destinazione d'uso ammissibile.

Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U (comprensivi di oneri professionali, diritti, sanzioni ecc...) nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche/edilizie vigenti, siano quantificabili in circa € 2.500,00.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI

Per l'immobile in oggetto:

- In data 24/03/2014 è stata redatta l'Attestato di prestazione Energetica il quale ha attribuito all'immobile la classe energetica G. (all.H)
- Non è stato possibile recuperare documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno di edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008.

• **VALORE DELL'IMMOBILE**

Il perito ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima basato sul valore di mercato o metodo di comparazione. Questo metodo si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe presente sul mercato.

Il CTU, alla luce delle caratteristiche qualitative del bene e soprattutto alla scarsa commerciabilità dello stesso dovuta alle ridotte dimensioni che non rispettano i requisiti richiesti per l'agibilità, ha ritenuto di applicare al prezzo medio un coefficiente di deprezzamento pari a 50%.

Ha pertanto proceduto basandosi su:

- verifica presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche: di dimensione, tecniche costruttive, epoca di costruzione e di ubicazione
- dati Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio
- dati Borsa Immobiliare Milano – Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura di Milano ultimo Bollettino disponibile;



a. CALCOLO SUPERFICIE

La superficie commerciale lorda viene calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di cm.50 di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.); comprendendo le superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolate a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimate dal valutatore. Sono escluse se esistenti la superficie dei locali ove l'altezza risulta inferiore a cm. 150.

Superficie vendibile complessiva :

CALCOLO DELLE SUPERFICIE			
TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICI	COEFFICIENTE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
LOCALE PRINCIPALE	MQ. 30,00	1	35,00
RIPOSTIGLIO	MQ. 5	0,5	2,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			32,50

b. VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Superficie complessiva arrotondata = 32,00 mq. Commerciali

- Prezzo al mq. da ricerca immobiliare 1.100,00 €/mq.
- Prezzo mq. da Bollettino CAAM €/Mq. 1.000,00
- Prezzo mq. da OMI €/Mq. 950,00

Media

$$(1.100,00+1.000,00+950,00)/3=1.016,67 \text{ €./mq. } 1.016,67*0,50= \text{€./mq. } 508,33$$

TOTALE

$$\text{€} 508,00 * 32 \text{MQ.} = \text{€} \mathbf{16.256,00}$$

CALCOLO VALORE IMMOBILE	
Valore Stimato	€. 16.256,00
A detrarre	
Spese per regolarizzazione edilizia	€. 2.500,00
TOTALE	€. 13.756,00

VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO	€. 13.756,00
	Euro tredicimilasettecentocinquantasei/00
VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO	€. 13.256,00 – 15% = €. 11.692,60
	Euro undicimilaseicentonovantadue/60



Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna la presente relazione.

Milano, 7 Aprile 2014

In fede

Il consulente Dott. Arch. Simona Barattini



ALLEGATI:

- AII. A** Quesito, comunicazione di ordinanza
- AII. B** Atto di provenienza
- AII. C** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. D-D1** Fotografie immobile, planimetria
- AII. E** Descrizione del bene con identificazione catastale, visure e planimetrie
N.C.E.U
- AII. F** Documentazione comunale
- AII. G** Verifica contratti d'affitto Agenzia delle Entrate.
- AII. H** Certificazione Energetica
- AII. I** Fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia.
- AII.L** Attestazione invio perizia ai creditori e al debitore



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI
G. E. Dott.ssa F.R. BISEGNA
CAUSA R.G.E. N. 2726/2012

Creditori procedenti:

B, DI DE E DI SPA

Creditori intervenuti:

GI

Debitori esecutati

B, S E. A A
AL AS. A VA

INTEGRAZIONE ALLA
PERIZIA ESTIMATIVA SULL'IMMOBILE SITO IN
PARABIAGO VIA GIANNINI 16

Esperto incaricato

ARCH. SIMONA BARATTINI



PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 23/5/2014 , la S.V.I disponeva che il CTU depositasse ad integrazione della perizia di stima nota integrativa con il seguente quesito:“il GE .. dispone che il ctu, ad integrazione depositi nota integrativa esplicando i costi necessari per un eventuale cambio di destinazione d'uso dell'immobile come indicato a pag. 12 della perizia”.

Il CTU nella perizia di stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva RGE 2726/2012 al capitolo n. 7 Regolarità urbanistica del bene “ pag. 12 scriveva:

“...L'immobile oggetto di perizia, a causa delle ridotte dimensioni non ha i requisiti di agibilità . Non può essere sanabile ai sensi ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94.

E' parere dello scrivente che l'unità in oggetto può essere regolarizzata tramite:

- *annessione ad un'altra unità abitativa acquisendo i requisiti di agibilità;*
- *attribuzione di una diversa destinazione d'uso (ad esempio Deposito)”*

RISPOSTA AL QUESITO:

Il cambio di destinazione d'uso ammissibile per l'immobile in oggetto prevede una variazione della categoria catastale, passando dalla attuale categoria A/3 (abitazione di tipo economico) alla categoria C/2 (Magazzini e locali deposito).

Tale variazione si esplica presentando all' Agenzia del Territorio una richiesta di variazione catastale con cambio d'uso, a firma di un tecnico abilitato; il costo indicativo della pratica può essere stimato in €. 400,00 (comprensivi di oneri professionali, diritti).

La regolarizzazione dell'immobile attraverso il cambio d'uso sopra descritto si completa, come descritto a pag. 13 della perizia, attraverso:



- il ripristino dello stato dell'immobile tramite la demolizione del bagno realizzato abusivamente ed in contrasto con la normativa igienico/edilizia
- la presentazione di una nuova planimetria catastale a migliore identificazione del locale ripostiglio (questa pratica può essere effettuata contestualmente alla variazione della categoria catastale di cui sopra).

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna la presente integrazione.

Milano, 24 Novembre 2014

In fede

Il consulente Dott. Arch. Simona Barattini

ALLEGATI:

AII. A Quesito, comunicazioni d'ordinanza.



