

Tribunale civile di Milano

Esecuzione immobiliare n. 514/06 di R.G.E. promossa da:

Banca Popolare di Novara s.p.a.

Contro

A [redacted]

G.E. Dr. V. Boroni

C.T.U. Geom. Luca Mutti

Legale attore Avv. [redacted]

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti, con [redacted] in Milano Via Soave n. 30, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano e Consulente Tecnico presso il Tribunale di Milano, è stato incaricato con decreto del 19/01/07 dall'Illustrissimo Giudice Dr. V. Boroni, di rispondere al quesito formulato e di seguito riportato:



Quesito

“Provveda l’esperto:

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all’immobile**
- 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 riguardi la proprietà dell’intero bene, quota di esso (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 degli immobili con indicazione se occupato 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 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 all'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 e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni 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 e n. 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 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dall'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 in sanatoria

(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso di tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

RISPOSTA AL PUNTO 1) del quesito

Il Sottoscritto ha preso visione dell'immobile oggetto del presente procedimento solo esternamente in quanto la Signora [redacted] [redacted] [redacted] non è reperibile e l'unità immobiliare risulta attualmente non occupata.

RISPOSTA AL PUNTO 2) del quesito

L'immobile oggetto di pignoramento con atto depositato in data 29/03/2006 (trascritto in data 07/04/2006 reg. gen. 53790, reg. part. 27142), è costituito da un appartamento sito al settimo piano dello stabile in Baranzate (MI), Via Gradisca, n. 2 di proprietà al 100% della Signora [redacted] [redacted] [redacted] d.

L'immobile risulta attualmente censito nel N.C.E.U. al fg. 70, mapp. 72, sub. 38, cat. A/3, cl 3, consistenza vani 3,5, R.C. € 298,25.

Coerenze in corpo ed in contorno: Via Gradisca, vano scala comune, altra proprietà ed ancora Via Gradisca.

Provenienza

La Signora [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] ha acquistato l'appartamento con atto di compravendita a firma Notaio Tornabè Massimiliano di Cinisello Balsamo, in data 11/12/2002, n. di repertorio n. 50.

RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

Consistenza

Appartamento P.T-7°-S1

mq. 44

Ubicazione – Baranzate di Bollate (MI), Via Gradisca n. 2, in zona periferica del paese, ove gli insediamenti sono pressochè a carattere residenziale di tipo economico. La viabilità è discretamente scorrevole con buone possibilità di

parcheggio. I mezzi pubblici extra urbani servono discretamente la zona. Il paese si trova a circa 5 km. da Milano.

Premesse ai fini descrittivi: La descrizione delle finiture interne ci è stata fornita dall'amministratore dello stabile in quanto, come già sottolineato, non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Struttura – portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele.

Copertura – tetto piano impermeabilizzato (terrazzi) su vari livelli.

Tamponamenti – muri perimetrali in mattoni forati a cassa vuota con interposto materiale coibente.

Intonaci – le pareti interne sono rasate a gesso su intonaco rustico

Facciate – le pareti esterne sono intonacate al civile su intonaco rustico.

Scale – struttura in c.a. con alzate e pedate rivestite in marmo.

Divisioni – tavolati in mattoni forati e pieni di vario spessore.

Serramenti – finestre in legno verniciato e vetro e tapparelle in plastica con ferramenta di tipo comune.

Imp. elettrico – condutture incassate con interruttori della serie BTicino non a norma.

Imp. idrosanitario – Apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria del tipo leggero completo di accessori.

Imp. Riscaldamento – centralizzato con c.t. a gasolio con diffusione di calore negli ambienti tramite termosifoni in ghisa.

RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO

Non si è potuto accertare lo stato di occupazione, anche se durante il sopralluogo non si sono accertate occupazioni.

RISPOSTA AL PUNTO 5) E 6) DEL QUESITO

Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2

1) iscrizione contro del 16/12/2002 reg. part. 36733 – reg. gen. 159663

ipoteca volontaria di € 100.000,00

a favore: Banca Regionale Europea spa

a carico:

Atto a rogito Notaio Torbabè Massimiliano in data 11/12/2002 n. 51 di rep. con il

quale Banca Regionale Europea s.p.a. ha concesso alla Signora

mutuo di € 100.000,00 della durata di anni 25.

2) trascrizione del 07/06/2006 – reg. gen. 53790 - reg. part. 27142

pignoramento:

a favore: Banca Regionale Europea s.p.a.

a carico:

Verbale di pignoramento n. 3971 del 25/03/2006.

3) trascrizione del 16/12/2002 n. 92805/15662

Compravendita

a favore:

a carico:

4) trascrizione del 04/01/1996 reg. part. 823 – reg. gen. 1039

compravendita

a favore:

a carico: , Giancarlo, Alberto.

Atto Notaio Pasquale Matarrese n. 71598/8650 del 21/12/1995.

5) trascrizione n. 53790/27142 in data 07/04/2006

Pignoramento

a favore: Banca Popolare di Novara spa

a carico:

Verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Milano

in data 25/03/2006 n. 3971.

Di seguito si procede alla quantificazione presunta degli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della Procedura, che potranno essere oggetto di modifica nel caso di variazioni tariffarie.

1) iscrizione contro del 16/12/2002 reg. part. 36733 – reg. gen. 159663

ipoteca volontaria di € 100.000,00

a favore: Banca Regionale Europea spa

a carico: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Atto a rogito Notaio Tornabè Massimiliano in data 11/12/2002 n. 51 di rep. con il

quale Banca Regionale Europea s.p.a. ha concesso alla Signora [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] un mutuo di € 100.000,00 della durata di anni 25.

Costo di cancellazione: € 35,00

2) trascrizione del 07/06/2006 – reg. gen. 53790 - reg. part. 27142

pignoramento:

a favore: Banca Regionale Europea s.p.a.

a carico: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Verbale di pignoramento n. 3971 del 25/03/2006.

Costo di cancellazione: € 262,00

3) trascrizione del 16/12/2002 n. 92805/15662

Compravendita

a favore: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

a carico: Banca Regionale Europea

Costo di cancellazione: € 262,00

4) trascrizione del 04/01/1996 reg. part. 823 – reg. gen. 1039

compravendita

a favore: [redacted] [redacted] [redacted]

a carico: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Giancarlo [redacted] [redacted] Alberto.

Atto Notaio Pasquale Matarrese n. 71598/8650 del 21/12/1995.

Costo di cancellazione: € 262,00

5) trascrizione n. 53790/27142 in data 07/04/2006

Pignoramento

a favore: Banca Popolare di Novara spa

a carico: [REDACTED] med

Verbale di pignoramento del Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Milano
in data 25/03/2006 n. 3971.

Costo di cancellazione: € 262,00

Per un importo complessivo alla data del 5 giugno 2007 di € 1.083,00

RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO

L'immobile oggetto della presente relazione è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 171/58 antecedentemente al 1° settembre 1967.

Da indagini presso gli uffici comuni di Bollate e di Baranzate non risultano condoni edilizi, né autorizzazioni edilizie.

Come dichiarato dall'amministratore, sul terrazzo è presente una tettoia con struttura metallica costruita abusivamente ed il condominio ha mandato diverse lettere con l'intimazione a rimuoverla.

RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di un immobile ad uso abitazione con annesso terreno pertinenziale il tutto ubicato in Baranzate Frazione di Bollate, Via Gradisca, n. 2, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile - terreni o fabbricati

- Destinazione – nel caso di terreni si dovrà individuare la destinazione urbanistica (agricola, residenziale, industriale o altro), mentre per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
 - . balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;
 - . cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;per i terreni si considera la superficie fondiaria e/o catastale.
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita; per i terreni la destinazione urbanistica identifica in modo diretto la potenzialità commerciale;
Inoltre ai sensi del D.M. 471/99 denominato decreto Ronchi, è necessario verificare per siti industriali, produttivi l'obbligo o meno di attuare il piano di bonifica, o se per cause di inquinamento ambientale sia stato applicato il vincolo urbanistico ambientale.

- Situazione ipotecaria – se richiesto nell’incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l’attuale situazione dell’immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l’ammontare del reddito netto/lordo annuo; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si dovrà quantificare l’indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l’impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, anti-intrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l’esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell’elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l’individuazione dell’aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere

influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro, agevolazioni prima casa).

c) I criteri da adottare

In funzione della ragione per cui è richiesta la stima si sono esaminati i criteri fondamentali conosciuti dall'estimo di seguito in dettaglio riportati ed analizzati:

- 1) - **Valore complementare**
- 2) - **Valore di surrogazione**
- 3) - **Valore di capitalizzazione**
- 4) - **Valore di trasformazione**
- 5) - **Valore di mercato**
- 6) - **Valore di liquidazione**

Di seguito specificati:

1) valore complementare

E' la differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci e di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte del complesso.

2) valore di surrogazione

E' il valore di mercato o di costo di un bene simile o con utilità analoga al bene interessato.

La stima è quella del bene surrogabile individuato, a cui si apportano le correzioni in funzione della vetustà e dell'obsolescenza tecnica. Il prezzo si calcola in base al valore di surrogazione modificato in base a coefficienti che rappresentano la vetustà e l'obsolescenza tecnologica.

3) valore di capitalizzazione dei redditi

E' il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al valore.

La redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime e influenza indirettamente anche il valore solo nel caso di libera trattativa.

La stima quindi è definita dal rapporto tra il reddito netto annuo ed il tasso di capitalizzazione, il reddito netto si calcola detraendo dal reddito lordo, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che suddivise per categorie, sono di seguito specificate :

- Spese di manutenzione.
- Spese di ammortamento.
- Spese di assicurazione.
- Spese di amministrazione e servizi.
- Quote per sfitti ed inesigibilità.
- Spese per imposte.

Il saggio di capitalizzazione definisce il rapporto tra il valore capitale e la somma di moneta che da questo si ricava per un certo periodo ed è compreso tra un valore minimo del 2% applicabile a costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ad un massimo del 8% per immobili di tipo terziario di un certo pregio; a tali percentuali si apporteranno correttivi che considerino alcune problematiche di seguito specificate:

Influenze decrementali

- basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario.
- notevole vetustà dell'edificio.
- possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante.
- scarsa possibilità di locazione.
- carattere popolare della costruzione.
- limitate dimensioni del territorio.

Influenze incrementali

- destinazione dei locali ad attività con minor rischio di sfitti (negozi, alberghi, ecc.).

- edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di rifinitura (case di lusso).
- costi di costruzione elevati rispetto alla media.
- posizione centrale dell'edificio nei riguardi del territorio urbano.
- buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale.
- fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano.
- costruzioni unifamiliari dotate di ampi spazi verdi ed a parcheggio.

4) valore di trasformazione

E' la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad un'analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini del mercato immobiliare.

Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un preciso periodo, sia il valore di mercato che i costi per la trasformazione dovranno essere attualizzati alla data di riferimento, considerando il tempo utile per la realizzazione delle opere di trasformazione.

5) valore di mercato

Tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo. I riferimenti comunemente utilizzati sono i Bollettini CAAM,

Cariplo, i bollettini del “il Sole 24 ore” e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari Tecnocasa e Gabetti, oltre a consultare operatori ed agenti del settore.

Bollate (MI) – valore €/mq.

	Appartamenti nuovi o ristr.	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	box
centro	2400/2800	2100/2300	1700/2000	20000/21000
di pregio	/	/	/	21000/22000
periferia	2200/2400	1800/2000	1600/1800	15000/18000

Tali valori possono avere una variazione in aumento o diminuzione del 30%.

Sono strumenti da cui prendere spunto a cui andranno considerati gli aspetti positivi o negativi già specificati dal nel capitolo “a) caratteristiche tecniche del bene”.

6) valore di liquidazione

Il concetto del valore di liquidazione è da collegare al tempo occorrente per alienare un bene, nel senso che se il valore è superiore a quello base corrente, il tempo di alienazione aumenta perché diminuisce l'appetibilità commerciale, essendo lo stesso non competitivo rispetto ad altri con caratteristiche analoghe. Al contrario un immobile con un valore uguale o inferiore a quello base corrente, ha maggiori possibilità di essere rapidamente immesso sul mercato immobiliare per la sua concorrenzialità rispetto alle altre realtà.

In sintesi il valore di liquidazione è il valore di mercato opportunamente decurtato di una percentuale oscillante tra il 20 ed il 30% nel caso di immobili civili, mentre per fabbricati industriali la soglia di abbattimento può superare il 50% nel caso di complessi non produttivi.

Preso atto della destinazione d'uso e di quella urbanistica, considerato lo stato dei luoghi e la particolare condizione degli impianti si ritiene di considerare l'unità immobiliare solo parzialmente agibile.

Inoltre si tenga in considerazione che la redigenda stima prevede una riduzione rispetto al valore di mercato, in ragione della determinazione della quota di un bene indiviso ed indivisibile.

RISPOSTA AL PUNTO 8) del quesito

Valutazione alla data attuale dell'immobile libero

Appartamento P.7-S1 mq. 44 x €/mq. 1.800,00 € 79.200,00

Valutazione alla data attuale dell'immobile occupato

Appartamento P.7-S1 mq. 44 x €/mq. 1.200,00 € 52.800,00

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il Sottoscritto
Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano 5 giugno 2007


Il Perito
Geom. Luca Mutti

Allegati: scheda catastale

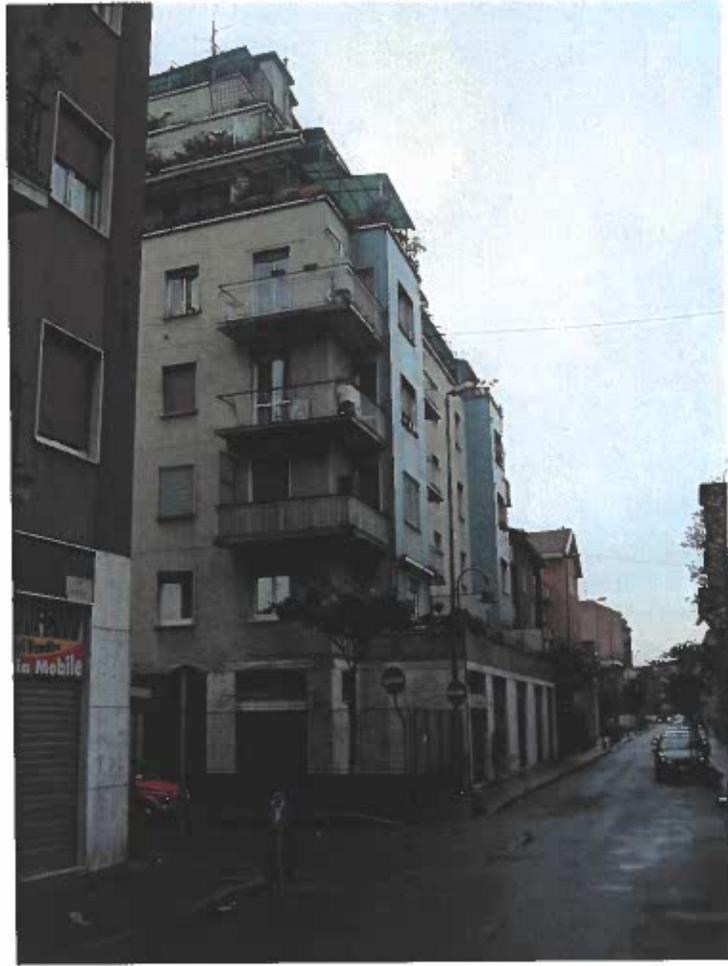
visura catastale

estratto di mappa

fotografie

Fotografie











MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 459)

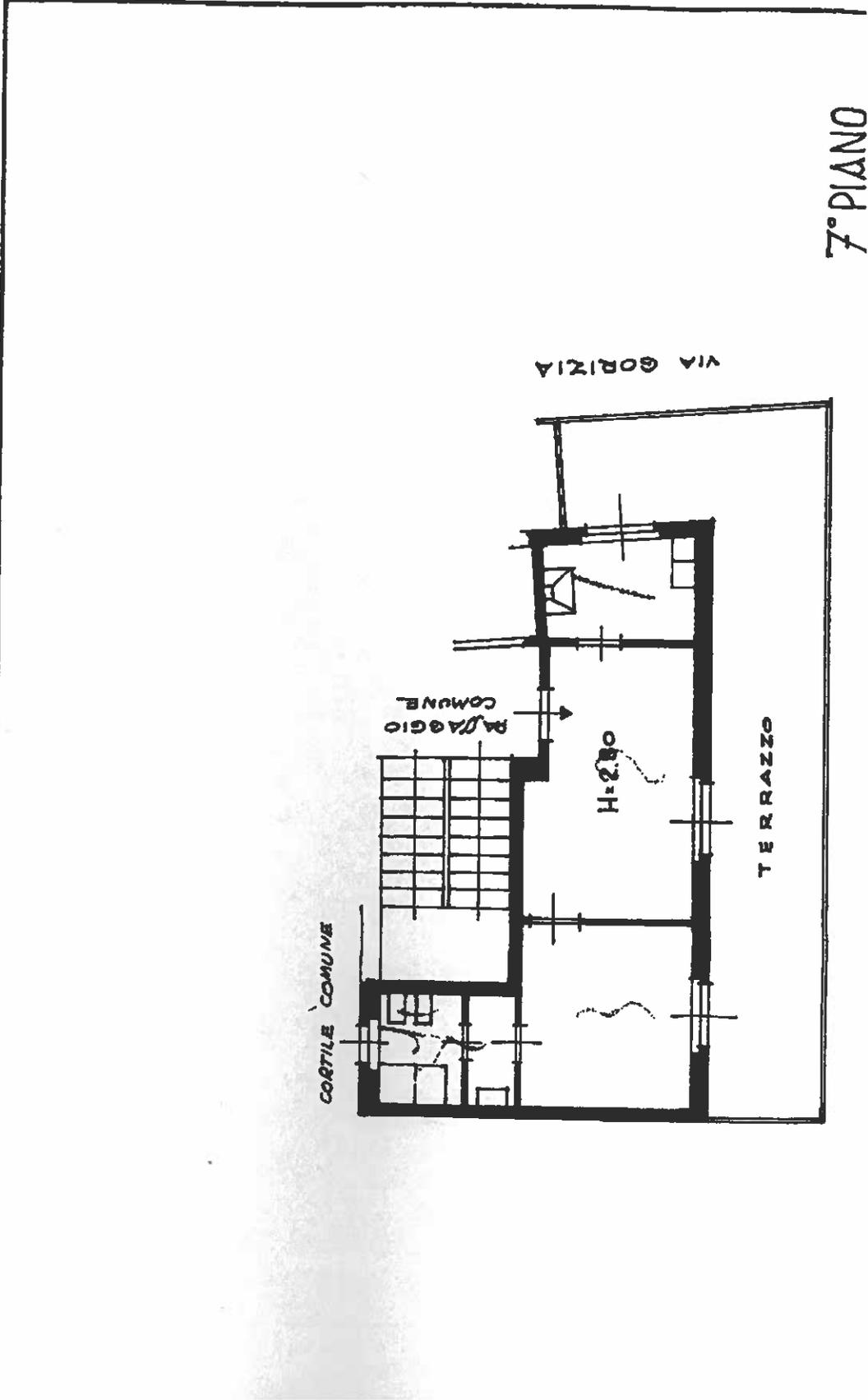
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOLLATE FRAZ. BARANZATE Via GRADISCA N° 2**

Ditta **BACCETTI GASPARI**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

MILANO

2419313



7° PIANO



VIA GRADISCA

PIANO CANTINATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

47A
ROT. N°

Compilato dal (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DR. ING. GUIDO GUERRIERO
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di **MILANO**
 DATA **21-5-1962**
 Firma: *[Signature]*

ASSICURAZIONE DELLO STATO