



Studio Tecnico

Geom. GIOVANNI CRINI
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale di Milano

(Ricevuto
9/7/2016)



TRIBUNALE DI MILANO

3^a SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa F.R. BISEGNA

* * * * *

OGGETTO: Procedura n.° 663/2007 R.G.E. – Causa promossa da
PORSCHE FINANCE SERVICE ITALIA S.p.A. contro **[REDACTED]**
[REDACTED]

Prossima udienza: 1 dicembre 2016 ore 12:45

* * * * *

Il sottoscritto Geom. GIOVANNI CRINI, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano e Geometri Laureati al n. 8.249, all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n.° 630 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 8.181, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con udienza avanti all'Ill.mo Sig. GIUDICE tenutasi il giorno 12/07/2016, ai sensi dell'art. 195 C.P.C. deposita la propria

RELAZIONE INTEGRATIVA

esponendo i fatti e le argomentazioni che seguono:

Nell'udienza del 12 luglio 2016, il G.E., Dott.ssa F.R. BISEGNA, ha formulato al sottoscritto il seguente

QUESITO

" Verifichi l'esperto a quali mappali corrispondano in data odierna i beni sopra indicati distinti al foglio 25 mappale 151 e foglio 25 mappale 191, non oggetto di rinuncia nonché ad aggiornare la stima del compendio pignorato, indicando valori sia distinti per singoli beni sia in ipotesi di lotto unitario, oltre che ad acquisire le attestazioni di prestazione energetica."

* * * * *

RELAZIONE DEL C.T.U.

- 1) Verifichi l'esperto a quali mappali corrispondano in data odierna i beni sopra indicati distinti al foglio 25 mappale 151 e foglio 25 mappale 191.
- Nell'anno 1982/83 i genitori del Sig. [REDACTED] costruiscono con regolare concessione edilizia una villetta residenziale nel Comune di Senago in Via Tolstoi, 3, su area distinta catastalmente al Foglio 25 mappali n. 137, 345, 191, 151.
- Durante la fase di scavo delle fondazioni, emerge che un tratto della fognatura comunale è interrato nel mappale (137) e che questo è di ostacolo con l'esecuzione delle opere dei Sigg.ri [REDACTED]
- Informato l'Ufficio Tecnico del Comune di Senago, viene trovato l'accordo di concedere la traslazione della costruzione più a sud del lotto, in deroga ai regolamenti comunali sulle distanze dai confini. Tale decisione viene presa con la massima serenità di tutti, in quanto a sud dei mappali di proprietà [REDACTED] è in corso la costruzione di case di cooperativa con opere di urbanizzazione che prevedono l'ampliamento della Via Tolstoi e che pertanto i mappali di terzi sconfinanti (347 e 188), sono al tempo di proprietà del CIMEP e che dovranno essere acquisiti successivamente dal Comune di Senago. In tale circostanza, si definisce anche che i Sigg.ri [REDACTED] in ragione dell'ottenimento dei mappali a sud del fabbricato, cederanno a loro volta al Comune di Senago i due mappali posti ad est del lotto (mapp. 137 e 345) sui quali passa la fognatura comunale.
- Nell'anno 1984 è ultimata la costruzione del fabbricato e viene costruita la recinzione, che viene posta già in maniera definitiva sul lato est, al confine tra il mappale 151 ed i mappali 137 e 345 (lasciando così

all'esterno della proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ i due mappali da cedere al Comune di Senago) ed inglobando sul lato sud i mappali 347 e 188 (i due mappali da acquisire dal Comune di Senago).

- Per il perfezionamento degli accordi di cui sopra occorre attendere che il Comune di Senago acquisisca dal CIMEP la proprietà dei mappali di cui sopra.
- Per tali motivi l'edificio non può essere accatastato ed inserito in mappa in quanto in parte si trova su mappali di proprietà altrui.
- Con delibera del Consiglio Comunale del n. 83 del 16.07.1996, il Comune di Senago l'autorizzazione a trattare la permuta di cui sopra.
- Con delibera del Consiglio Comunale del n. 26 del 28.04.2003, il Comune di Senago determina la permuta di cui sopra.
- In data 10.06.2005 il dirigente del Comune di Senago, a seguito di una istanza, datata 08.09.2004, fatta dai Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, determina il conguaglio della permuta a favore del Comune di Senago in €. 28.950,00.
- Tra l'anno 2004 e 2005 muoiono i genitori del Sig. Somensi Tiziano e vengono aperte le successioni che si concludono nell'anno 2006.
- In data 02 luglio 2010 i Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ effettuano il pagamento tramite bonifico della somma di €. 28.950,00 a conguaglio della permuta a favore del Comune di Senago, bolletta n. 0001360, conto 0000050.
- Con atto del Notaio Dott. Fenaroli in data 25 febbraio 2015 rep. n. 31367/7670 l'ipoteca giudiziarie iscritta per la quota di ½ di comproprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ il 6 aprile 2007 ai nn.

53016/12989 a favore dell'UNICREDIT BANCA S.p.A. è assentita di cancellazione parziale.

- Il pignoramento trascritto presso L'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16 aprile 2009 ai nn. 46142/28517 a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A., in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 24 marzo 2009 repertorio n. 4365, e contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, ordinato di cancellazione con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 22 febbraio 2012.

- In data 26 febbraio 2015 con atto Notaio Dott. Fenaroli Guido Rep. n. 31368 e racc. n. 7671 i Signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intera proprietà **cedono in permuta al Comune di Senago** che, a mezzo del suo rappresentante, a tale titolo accetta, le aree poste in Comune di Senago distinte al Catasto terreni di detto Comune come segue:

- foglio 25 mappale 137 bosco ceduo, cl. 1 ett. 0.00.12 (centiare 12)
- foglio 25 mappale 345 seminativo irriguo cl. 1 ett. 0.01.10 (are 1 centiare 10)

Il Comune di Senago cede in permuta ai Signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, che in parti uguali tra loro, a tale titolo accettano, le seguenti porzioni di aree site nel Comune di Senago distinte al Catasto terreni di detto Comune come segue:

- foglio 25 mappale 188 seminativo irriguo cl. 1 ett. 0.01.28 (are 1 centiare 28)

- foglio 25 mappale 347 seminativo irriguo cl. 1 ett. 0.01.45 (are 1 centiare 45)

Il conguaglio a favore del Comune di Senago è stato versato in data 2 luglio 2010.

- o I Signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ conferivano incarico al tecnico Geom. Sgariboldi Claudio di effettuare l'accatastamento dell'immobile;

Il tecnico incaricato, Geom. C. Sgariboldi, con **TIPO MAPPALE** Protocollo 308554/2015 del 18/03/2015, provvedeva ad inserire il fabbricato in mappa.

Nel compiere tale operazione andò a sopprimere le particelle n. 151, 191, 188 e 347, e nel contempo, **COSTITUENDO UNA NUOVA PARTICELLA CON IL NUMERO 472** che ricomprendeva l'esatta superficie di quelle sopresse.

Inserito il fabbricato in mappa, successivamente il tecnico incaricato portò a compimento l'incarico con la denuncia catastale delle unità immobiliari di cui l'ultima datata 23/03/2015 dove con una denuncia di variazione andò a sopprimere n.° 7 unità ed a costituire n.° 13 unità più n.° 1 di Beni Comuni Non Censibili.

IN RISPOSTA AL QUESITO:

Le particelle (mappali) n.° 151 e n.° 191 furono oggetto di soppressione della numerazione unitamente alle particelle n.° 188 e n.° 347: La superficie complessiva di questi ultimi fu identificata attribuendole il nuovo numero di particella (mappale) **472**.

Su questa particella vi insiste il fabbricato che fu denunciato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - che a seguito di Nuova determinazione di classamento e rendita catastale – Avviso di Accertamento n. MI0117889/2016 del 20/04/2016 è rappresentato con i seguenti dati di identificazione catastale, classamento e rendita, **Comune censuario di Senago:**

Via Leone Tolstoj, n.° 3

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	701					BCNC	S2-S1-T, 1-2
25	472	702	A/2	3	7 vani		€. 741,12	S1-1-2
25	472	703	A/2	3	8 vani	m² 236 Tot. escluse are scoperte m² 224	€. 846,99	S1-1-2
25	472	704	C/2	3	76 m²	Totale 87 m²	€. 133,45	S1
25	472	705	C/6	3	12 m²	Totale 13 m²	€. 28,51	S1
25	472	706	C/6	3	11 m²	Totale 13 m²	€. 26,13	S1
25	472	707	C/6	3	42 m²		€. 99,78	S1
25	472	708	C/2	2	46 m²	Totale 58 m²	€. 68,90	S2
25	472	709	A/10	1	4 vani	Totale 75 m²	€. 1.115,55	T- S1
25	472	710	A/2	3	6,5 vani	m² 155 Tot. escluse are scoperte m² 145	€. 688,18	T- S1
25	472	711	C/3	3	116 m²	Totale 126 m²	€. 227,65	S1
25	472	712	C/6	3	12 m²	Totale 15 m²	€. 28,51	S1
25	472	713	C/6	3	12 m²	Totale 13 m²	€. 28,51	S1
25	472	714	C/6	3	18 m²	Totale 18 m²	€. 42,46	T

Gli immobili risultano intestati a ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXXXX~~, proprietà per ½ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~, codice fiscale ~~XXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~, proprietà per ½.

- 2) aggiornare la stima del compendio pignorato, indicando valori sia distinti per singoli beni sia in ipotesi di lotto unitario.

AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILI

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed ha riguardo alla natura e destinazione dell'unità immobiliare urbana. Il sottoscritto ha individuato gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini presso operatori economici, onde avere a disposizione numerosi ed attendibili elementi di confronto, nonché ricerche di mercato relative ai valori espressi in compravendite notarili e preliminari di vendita, attraverso pubblicazioni specializzate, giudizi di stima di colleghi professionisti, avvenute nel periodo interessato e nelle zone interessate. La ricerca di mercato ha portato alla determinazione dell'attuale periodo di stima correlato allo stato d'uso e l'attuale condizione. Presupposto della valutazione è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale può essere inquadrato il bene oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Ci si è soffermati a valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato, nonché considerate le particolari condizioni di mercato, la particolare zona, la vetustà, confrontando le compravendite ultime di beni simili a quelli in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto e sulla scorta degli elementi raccolti:

- a. ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- b. epoca della costruzione e attuale stato;
- c. caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- d. caratteristiche componenti edilizie;
- e. conformità ai parametri igienici/edilizi;

si ritiene di eseguire la **stima in base AL VALORE di MERCATO:**

- f. effettuando indagine di mercato in zona;
- g. consultando operatori del settore;
- h. consultando la rilevazione dei prezzi degli immobili a cura della Borsa Immobiliare presso la Camera del Commercio di Milano;
- i. consultando l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio;

Il valore di mercato tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita ad offerte. Questo metodo, consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il più probabile valore ed 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.

Tenuto conto dell'attuale situazione finanziaria e del settore immobiliare in cui si è osservato un sensibile calo delle compravendite con offerta eccedente alla domanda e con tempi di negoziazione incerti o molto lunghi., così come le quotazioni appaiono trattabili all'atto di acquisto con ridimensionamenti anche sensibili rispetto alla richiesta.

Fonti di informazioni:

- 1) Catasto di Milano,
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- 3) Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - a. Rilevazione prezzi di mercato, Prezziario Imm.re di Milano e provincia n. 44
 - b. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

Valori parametri riferiti alla superficie del metro quadrato:

Valore O.M.I. + Valore borsa immobiliare + Valori medi riscontrati posti recentemente in vendita = Σ valori registrati parametrici tra minimo e massimo medi = €/m² valore parametrico – abbattimento per i motivi sopra esposti

3) Locale di sgombero a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	704	C/2	3	76 m ²	Totale 87 m ²	€. 133,45	S1

Superficie commerciale circa:

- locale di sgombero = m² 87,00

3) Valore di mercato attuale del locale deposito allo stato libero:

a corpo € **52.000,00** dicono Euro Cinquantaduemila/00

(equivalente a circa €/m² 600,00)

4) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	705	C/6	3	12 m ²	Totale 13 m ²	€. 28,51	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 13,00

4) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo € **6.500,00** dicono Euro Seimilacinquecento/00

(equivalente a circa €/m² 500,00)

5) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	706	C/6	3	11 m ²	Totale 13 m ²	€. 26,13	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 13,00

5) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo € **6.500,00** dicono Euro Seimilacinquecento/00

(equivalente a circa €/m² 500,00)

6) Box auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	707	C/6	3	42 m ²		€ 99,78	S1

Superficie commerciale circa:

- Box auto (circa tre posti) = m² 70,00

6) Valore di mercato attuale del box auto allo stato libero:

a corpo € **42.000,00** dicono Euro Quarantaduemila/00

(equivalente a circa €/m² 600,00)

7) Locale di sgombero a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	708	C/2	2	46 m ²	Totale 58 m ²	€ 68,90	S2

Superficie commerciale circa:

- locale di sgombero = m² 58,00

7) Valore di mercato attuale del locale deposito allo stato libero:

a corpo € **35.000,00** dicono Euro mila/00

(equivalente a circa €/m² 600,00)

8) Ufficio a piano T e cantina p.S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	709	A/10	1	4 vani	Totale 75 m ²	€ 1.115,55	T- S1

Superficie commerciale circa:

- Ufficio circa = m² 72,00

- cantina circa m² 8,00 x K 0,25 = m² 2,00

- Porticii circa m² 10,00 x K 0,50 = m² 5,00

Sommano m² 79,00

8) Valore di mercato attuale dell'ufficio allo stato libero:

a corpo € **95.000,00** dicono Euro Novantacinquemila/00

(equivalente a circa €/m² 1.200,00)

9) Abitazione a piano T e cantina p.S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	710	A/2	3	6,5 vani	m ² 155 Tot. escluse are scoperte m ² 145	€. 688,18	T- S1

Superficie commerciale circa:

- abitazione circa = m² 143,00
- cantina circa m² 5,00 x K 0,20 = m² 1,00
- Portici circa m² 54,00 x K 0,50 = m² 27,00

Sommano m² 171,00

9) Valore di mercato attuale dell'appartamento allo stato libero:

a corpo **€. 205.000,00** dicono Euro Duecentocinquemila/00
(equivalente a circa €/m² 1.200,00)

10) Laboratorio a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	711	C/3	3	116 m ²	Totale 126 m ²	€. 227,65	S1

Superficie commerciale circa:

- locale laboratorio = m² 126,00

10) Valore di mercato attuale del locale laboratorio allo stato libero:

a corpo **€. 75.000,00** dicono Euro Sttantacinquemila/00
(equivalente a circa €/m² 600,00)

11) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	712	C/6	3	12 m ²	Totale 15 m ²	€. 28,51	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 15,00

11) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo **€. 7.500,00** dicono Euro Settemilacinquecento/00
(equivalente a circa €/m² 500,00)

12) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	713	C/6	3	12 m ²	Totale 13 m ²	€ 28,51	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 13,00

12) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo € **6.500,00** diconsi Euro Seimilacinquecento/00

(equivalente a circa €/m² 500,00)

13) Posto auto coperto a piano T

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	714	C/6	3	18 m ²	Totale 18 m ²	€ 42,46	T

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 18,00

13) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo € **9.000,00** diconsi Euro Novemila/00

(equivalente a circa €/m² 500,00)

Valore complessivo delle tredici unità immobiliari:

€ **1.122.00,00**

=====

diconsi Euro Unmilionecentoventiduemila/00

Valutazione per una sola quota indivisa:

Da usi di mercato il valore di una sola quota indivisa di ½ di proprietà risulta meno appetibile e meno commerciabile ed il valore subisce per questi motivi un deprezzamento sensibile nell'ordine di circa il 10%.

Pertanto avremo:

Valore di una quota indivisa per unità immobiliari libere

€ 1.122.00,00 x ½ - (10%) = € **504.900,00**

Adeguamenti e correzioni di stima sulla cifra intera della quota indivisa

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. **504.900,00** x - (15%) = €. 429.165,00

Adeguamenti e correzioni di stima sulle singole unità

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria +

- Riduzione da usi di mercato Il valore di una sola quota indivisa di ½ di proprietà risulta meno appetibile e meno commerciabile ed il valore subisce per questi motivi un deprezzamento sensibile nell'ordine di circa il 10%:

VALORI CON DEPREZZAMENTO del 15%+ 10%

1) Abitazione a piano 1°- 2° e cantina p.S1	€. 217.260,00
2) Abitazione a piano 1°- 2° e cantina p.S1	€. 227.970,00
3) Locale di sgombero a piano interrato S1	€. 39.780,00
4) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 4.972,50
5) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 4.972,50
6) Box auto coperto a piano interrato S1	€. 32.130,00
7) Locale di sgombero a piano interrato S1	€. 26.775,00
8) Ufficio a piano T e cantina p.S1	€. 72.675,00
9) Abitazione a piano T e cantina p.S1	€. 156.825,00
10) Laboratorio a piano interrato S1	€. 57.375,00
11) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 5.737,50
12) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 4.972,50
13) Posto auto coperto a piano T	€. <u>6.885,00</u>
SOMMANO	€. 858.330,00

Valore di una quota indivisa per unità immobiliari libere

€. 858.330,00 X ½ = €. €. 429.165,00

3. acquisire le attestazioni di prestazione energetica

L'edificio e le unità immobiliari non essendo stati oggetto di recente compravendita e pertanto non si è riscontrato Attestato di Prestazione Energetica.

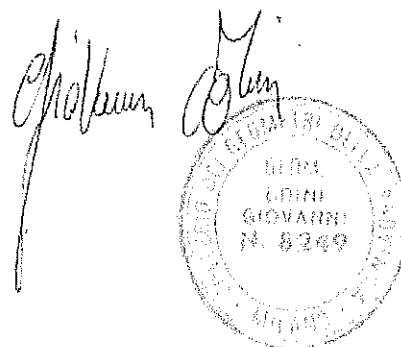
* * * * *

Quanto doveva riferire il sottoscritto C.T.U. in scienza e coscienza a seguito dell'incarico avuto dall'Ill.mo Sig. G.E. Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Arluno, 10 novembre 2016

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Crini)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giovanni Crini'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'GIOM. CRINI GIOVANNI N. 8249'. The stamp is slightly faded and partially overlaps the signature.