

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. **2230/12**

G.E. dr. Maria Gabriella Mennuni

CREDITORE PROCEDENTE
ACHILLE PARABIAGHI Spa

DEBITORE ESECUTATO



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

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 – Lotto unico

in comune di Baranzate (MI) via Aquileia n. 12/A: appartamento piano secondo

N.C.E.U. Foglio 67 mappale 116 subalterno 17

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: occupato da terzi senza contratto (vedi relativo capitolo)

valore a corpo libero: €. 80.000,00

valore a corpo occupato: €. 56.000,00

sopralluogo interno all'abitazione in quanto concesso dagli occupanti presenti (vedi capitolo "stato di occupazione").

2) ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 15/5/2012

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 17/7/2012 ai n.ri 72768/49226

A favore:

ACHILLE PARABIAGHI Spa sede Milano

Contro:

-
intera proprietà in comune di Baranzate (MI) via Aquileia n. 12/A, appartamento al piano secondo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 67 mappale 116 subalterno 17 piano 2 cat. A/3 cl. 2 vani 4,5 R.C. €. 325,37.

3) INTESTAZIONE E PROVENIENZA

L'immobile pignorato risulta intestato a:

intera proprietà

in base a compravendita in data 28/10/2005 notaio dr. Francesco Lacchi rep. 51499/22290, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano MI 2° il 22/11/2005 ai n.ri 174096/88635, per acquisto da

(qui allegata in copia per come ricevuta dallo stesso notaio).

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

4) CATASTO

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

- **Foglio 67 – mappale 116 – subalterno 17 – via Aquileia n. 12/A – piano 2 – categoria A/3 – classe 2 – vani 4,5 – Rendita € 325,37 (in base denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 22/10/1966 prot. 6385 e successiva variazione territoriale)**

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto (vedi planimetria redatta dallo scrivente), e pertanto considerato anche 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 alla presente perizia):

- **Ipoteca volontaria a favore**
iscritta il 27/10/1995 ai n.ri 90820/16522 contro
..... e
..... Importo iscritto totale Grava su intera
proprietà immobiliare successivamente.
- **Ipoteca volontaria a favore**
....., iscritta il 10/12/1996 ai n.ri 93318/19090 contro

- il 12/2/1962. Importo iscritto totale Grava su intera proprietà immobile successivamente descritto.
- **Ipoteca volontaria a favore**
....., iscritta il 16/10/1998 ai n.ri 81272/20915 contro
..... Importo iscritto totale Grava su intera proprietà immobile successivamente descritto.
 - **Ipoteca volontaria a favore** sede Milano,
iscritta il 15/11/2001 ai n.ri 124575/29529 contro
..... debitore non datore d'ipoteca
..... Importo iscritto totale Lire
..... Grava su intera proprietà immobile successivamente descritto.
 - **Ipoteca volontaria a favore**
..... sede iscritta il 22/11/2005 ai n.ri
174097/46597 contro
..... Importo iscritto totale Grava su intera proprietà immobile successivamente descritto.
 - **Pignoramento a favore** ACHILLE PARABIAGHI Spa sede Milano,
trascritto il 17/7/2012 ai n.ri 72768/49226 contro
..... nato in Grava su intera proprietà
immobile successivamente descritto.

N.B. per tutte le ipoteche a carico dei precedenti proprietari, vedi anche quanto riportato per le stesse nella compravendita del 2005 a favore dell'attuale proprietario esecutato.

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

premessi

- 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 Baranzate (MI) via Aquileia n. 12/A.

7

L'immobile in oggetto è posto in comune di Baranzate (già comune di Bollate frazione Baranzate), località confinante con la periferia nord-ovest di Milano, lungo la Strada Statale n. 233 denominata Varesina nei pressi delle Autostrade A8 e A4.

La via Aquileia è interposta tra la strada Varesina e l'Autostrada A/8, in una zona a carattere misto residenziale/produttivo dotata dei necessari servizi.

L'edificio residenziale di tipo economico al civico 12/A, di forma irregolare, si compone di sei torri collegate a tutti i piani da passaggi comuni, ad esclusione del piano terreno che di fatto risulta essere una zona a pilotis comprensiva della struttura d'ingresso.

Il fabbricato edificato nei primi anni Sessanta si eleva per un massimo di tredici piani fuori terra, ed ha struttura portante in c.a. con tamponature in muratura e copertura piana.

In alcune zone le facciate compreso i parapetti dei balconi presentano a vista il cemento della struttura, mentre in altre così come nei passaggi comuni sono tinteggiate in intonaco civile.

Dalla strada tramite un cancello e passaggio pedonale si accede all'androne comune di ingresso, chiuso da serramento in alluminio e vetro, dal quale è possibile raggiungere il vano scala e gli ascensori.

Tali ascensori però non sono attualmente funzionanti e di fatto inutilizzabili.

L'area cortilizia circostante e recintata comprende dei posti auto di proprietà, alcuni dei quali a causa dello stato di pericolo attualmente inutilizzabili.

L'accesso carrabile avviene dalla strada tramite un cancello automatizzato.

L'edificio risulta in scadenti condizioni e necessita di urgenti e consistenti interventi di manutenzione/ristrutturazione anche a livello statico-strutturale,

n.d.r. la superficie del balcone è stata calcolata al 25%.

8) STATO DI OCCUPAZIONE

Premesso che il proprietario non ha fornito alcuna indicazione in merito allo stato di occupazione dell'immobile in oggetto, in sede di sopralluogo si è appreso che l'appartamento è abitato dal signor _____ nato in _____ dai suoi familiari

I familiari hanno concesso l'accesso interno, senza però fornire indicazioni in merito al titolo di occupazione.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, 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 Baranzate nonché di Bollate, si rileva che l'edificio comprendente l'unità immobiliare pignorata, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967 ovvero in forza del Nulla Osta per opere edilizie n. 178 rilasciato in data 27/11/1963.

Si è avuto modo di apprendere che detto edificio è stato oggetto di alcune Ordinanze da parte del Comune a partire dagli anni Novanta, relativamente a: stato di pericolo per degrado strutture, chiusura al traffico carrabile e pedonale dell'area di pertinenza dell'edificio, interdizione del transito lungo le pareti esterne, inibizione uso dei balconi, ed altro (qui allegate per come ricevute dall'Amministrazione del Condominio).

Con lo scopo di risolvere queste problematiche è stata presentata al Comune di Bollate la pratica edilizia n. 832/URB in data 6/8/1999.

Tale pratica edilizia risulterebbe ancora aperta o comunque non conclusa, considerato lo stato di fatto dell'edificio che ancor oggi presenta un degrado strutturale.

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento in oggetto si rileva che lo stato di fatto attuale è differente dallo stato autorizzato, stante una diversa distribuzione di spazi interni (soggiorno con cucina) e la realizzazione di un ripostiglio esterno sul balcone.

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

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 vigenti, il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 5.000,00 / 6.000,00.

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 fabbricato, sia al proprietario esecutato per quanto riguarda l'appartamento pignorato, senza però ottenere alcun documento e/o riferimento (lo stabile è di fatto privo di impianto termico centralizzato).

Tramite verifiche al Catasto Energetico si è avuto modo di apprendere che l'appartamento pignorato è dotato di A.C.E. con codice identificativo 15250-000051/13 registrato il 28/2/2013 con validità sino al 28/2/2023, e pertanto lo scrivente ha contattato il Certificatore che lo ha redatto, ovvero il Geom. Niccodemo Carella, facendosi rilasciare dallo stesso copia di detto Attestato di Certificazione Energetica (qui allegato per come ricevuto).

11) SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 18/3/2014 una dichiarazione (qui allegata), dalla quale risulta che a tale data le somme dovute dalla proprietà per l'appartamento pignorato risultano essere le seguenti:

- saldo spese ordinarie pari a €. 7.447,22
- saldo spese ordinarie pari a €. 9.521,35

per un totale pari a €. 16.968,57.

L'Amministrazione del Condominio ha richiesto allo scrivente di riportare nella presente relazione quanto segue *“ai sensi e per gli effetti della Legge 220 del 2012 (Riforma del Condominio), i contributi dovuti per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all'art. 111 del regio decreto 16/3/1942 n. 267 e successive modifiche”*.

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 (Lotto unico).

13) IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE LIBERO

In comune di Baranzate (MI) via Aquileia n. 12/A torre "C":

intera proprietà appartamento al piano secondo di tre locali oltre servizi, censito al N.C.E.U. di detto comune con i seguenti dati:

- Foglio 67 – mappale 116 – subalterno 17 – via Aquileia n. 12/A – piano 2 – categoria A/3 – classe 2 – vani 4,5 – Rendita €. 325,37

Coerenze da nord-est in senso orario: cortile comune su due lati, passaggio comune, altra unità.

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. 9 tavole fotografiche per n. 18 fotografie
- copia Attestato di Certificazione Energetica
- copia ordinanze Comune
- copia compravendita e nota di trascrizione
- raccomandate a.r. al proprietario
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio
- inquadramento di zona
- elenco trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli + descrizione immobili