

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

NUMERO DI RUOLO GENERALE : 2349/2012

GIUDICE : [REDACTED]

PROCEDENTE : [REDACTED]

DEBITORE : [REDACTED]

C.T.U. : [REDACTED]

Alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Milano

R.G.E.: 2349/2012

G.E. : Dott. Guido MACRIPO

Procedente: Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.

Contro

Esecutati: [REDACTED]

Bene pignorato : Appartamento posto in Comune di Pioltello Via Cilea n. 4 piano secondo catastale

Relazione Tecnica

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga, [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. [REDACTED] premesso che:

- in data 19/07/2012 fuori udienza, è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto, rinviando l'udienza di comparizione delle parti alla data del 29/3/2012;
- in data 21/11/2012 ha prestato giuramento;
- in data 13/12/2012 il sottoscritto ha inviato R.R. comunicando l'inizio delle operazioni per il 27/12/2012 presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 27/12/2012 il sottoscritto procedeva all'accesso effettuando tutti i rilievi, fotografie e quant'altro necessario all'espletamento dell'incarico.

• 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, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVEDA 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 di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il GIUDICE in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della ricevuta di ritorno ;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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 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 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 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. Legislativo 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. fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009; predisponendola ove mancante;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazioni impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/08 n. 37; acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto rassegna la seguente relazione.

Estremi atto di pignoramento

Con atto trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano Circostrizione di Milano 1 in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] il precedente BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l. con sede in Milano sottopose a pignoramento, a carico del Signor [REDACTED] [REDACTED] il seguente bene:

1) In Comune di Pioltello alla via Cilea n. 4 (catastralmente Via Mozart Wolfgang Amadeus 25/35 (quota di 1/1) appartamento posto al piano 2 catastale, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pioltello, al foglio 2 mappale 293 subalterno 37 cat. A/3 classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 307,29;

- confini :

proprietà di terzi , via Mozart, proprietà di terzi, enti comuni ;

Estremi atto di provenienza

Quanto pignorato pervenne all' esecutato nel seguente modo:

nel ventennio l'unità in oggetto ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- In data del 20/06/1992 con atto di acquisto di rep. n. [REDACTED] [REDACTED], notaio in Milano, trascritto [REDACTED] [REDACTED] l'immobile sopradescritto risultava di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]
- in data del 17/11/2003 con atto di acquisto n. [REDACTED] [REDACTED], notaio in Milano, trascritto a [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile
sopradescritto passava di proprietà ai signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
- in data del 12/07/2005 con atto di acquisto n. [REDACTED]
[REDACTED] notaio in Milano, trascritto
[REDACTED] l'immobile
sopradescritto passa di proprietà a : [REDACTED]
[REDACTED] attuale proprietario;

Controllo Certificazione Ipotecaria in atti

Il controllo della certificazione ipotecaria in atti ha permesso di constatare :

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la corretta identificazione catastale dei beni riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche ventennali.

Ipotecche e pignoramenti gravanti sul bene

Sulla base della certificazione notarile prodotta agli atti, il bene in oggetto risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta ai n. [REDACTED] in data [REDACTED] a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l. per la somma di euro 280.000,00 (duecentottantamila), a fronte di un mutuo di euro 140.000,00 (centoquarantamila);
- Trascrizione n. [REDACTED] in data [REDACTED] di pignoramento

eseguito a carico di [REDACTED] sulla quota 1/1 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l. per l'importo di € 137.612,96 oltre a spese notificato il 05/05/2012.

Ubicazione e descrizione dei beni

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un appartamento composto da cucina, una camera da letto, soggiorno e bagno, posto al piano secondo catastale, inglobato in un fabbricato pluripiano, proiettantesi in elevazione con n. 9 piani fuori terra, il tutto facente parte di un complesso residenziale, di più fabbricati, con spazi a verde comuni tra loro.

L'accesso pedonale al complesso avviene dalla via Cilea al civ. 4.

Il fabbricato che contiene il cespite in oggetto, distribuisce le sue unità su due corpi scala A e B, serviti entrambi da ascensore.

La porzione di nostro interesse, si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione, con finiture probabilmente risalenti all'epoca di costruzione (1962).

La pavimentazione è in ceramica 20x30 in tutti gli ambienti, in cucina i pavimenti sono 20x20 e rivestimento su tutte le pareti. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca.

I serramenti sono in legno senza vetrocamera, le pareti sono rasate e tinteggiate. La sua consistenza commerciale desunta dalla planimetria catastale è di mq. 60.

Le parti comuni si presentano con palladiana negli sbarchi ascensori ed ingresso scala, gradini delle scale in marmo tipo botticino, serramento d'ingresso capo scala in ferro.

L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idrosanitario e riscaldamento centralizzato.

Da una verifica al catasto energetico, l'unità è risultata senza certificazione energetica, di cui alla legge regionale n. 24/2006 e successive. Pertanto a seguito di autorizzazione contenuta nell'incarico, il sottoscritto ha chiesto la collaborazione di un tecnico certificatore, il quale ha rilasciato l'attestato che si allega alla presente relazione.

Situazione Urbanistica

Da un accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pioltello, è risultato che il fabbricato di cui è porzione il cespite oggetto di stima, è stato edificato con Licenza Edilizia n. 137/1961 rilasciata dal Comune in data 24/01/1962.

In data 18/01/1964 è stato rilasciato il certificato di agibilità prat. 137/61 fabbricato 13.

Da un confronto tra le planimetrie allegate alla concessione e lo stato dei luoghi, è risultata una difformità nelle forometrie, ma che probabilmente, a mio giudizio, risale all'epoca della costruzione, in quanto tutte le unità di quella colonna riportano la stessa difformità. Difatti da concessione edilizia erano previste tre portefinestre, una in camera, una in soggiorno, una in cucina. Allo stato attuale la camera ha invece una finestra.

Oggi, per regolarizzare la situazione si potrà presentare una DIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del testo unico 380/2001 con una sanzione che va da € 516,00 a € 5.164,00, oltre a circa 600€ di oneri professionali.

Stato occupativo dei beni

L'unita' in oggetto, a seguito di un ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta locata con contratto stipulato in data 24/01/2012 registrato il 25/01/2012 presso l'ufficio di Gorgonzola atto numero [REDACTED]

[REDACTED] tra le parti [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] (vedi all.)

Identificazione per la vendita

In Comune di Pioltello alla via Cilea n. 4 (catastalmente via Mozart Wolfgang Amadeus 25/35)

Appartamento , posto al piano secondo catastale, composto da n. due locali oltre a cucina e bagno, individuato al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pioltello al foglio 2 mappale 293 sub 37 Piano 2 Categoria A/3 cl. 4 vani 3,5 rendita euro 307,29;

Confini :

proprietà di terzi, via Mozart, proprietà di terzi, enti comuni ;

Scelta del procedimento estimativo

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico

parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

Valore di mercato

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione viene effettuato attraverso il criterio di stima con procedimento sintetico.

L'immobile cioè, viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato in zona, intese a reperire i suddetti prezzi.

In base alle considerazioni appena svolte, a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del valore immobiliare medio rilevato in zona di circa 1.200€/mq, il sottoscritto C.T.U. considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione scadente, le caratteristiche costruttive e di finitura riferite anche alle parti comuni, ritiene equo applicare un coefficiente di vetustà del circa 20%, valutando il cespite in esame come segue:

valore a libero

Superficie commerciale Mq 60 x 950 €/mq = € 57.000,00

In c.t. € 57.000,00

valore a occupato

Mq 60 x 950 x 0,75= € 42.750,00

In c.t. € 43.000,00

Milano, 28/01/2013

IL C.T.U.

Geom. Michele Bonanzinga

Allegati :

- Fotografie
- Comunicazione di inizio operazioni peritali
- Planimetria catastale
- Elenco ipoteche e pignoramenti
- Identificazione catastale
- Contratto d'affitto
- Atto di provenienza
- Copia Licenza Edilizia
- Copia Agibilità
- ACE
- Invio perizia