TRIBUNALE DI MILANO – Sezione III - Esecuzioni

REG.n 1974/2011

Giudice dott. Cesare de Sapia

Immobile sito in Milano, via Ornato, 111, p. 1-S1, censito al catasto edilizio fg. 44 part 197 sub 74 oggetto della causa

Memoria del CTU

Arch. Lodovica Locatelli

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione III - Esecuzioni
Giudice dott. Cesare de Sapia

REG.1974/2011 Immobile sito in Milano, via Ornato, 111 p. 1-S1, censito al catasto edilizio fg. 44 part 197 sub 74 oggetto della causa

****

Pemesso che la sottoscritta Arch. Lodovica Locatelli, nata a Milano il 09/01/1962, residente in Milano, Via Macedonio Melloni 23 – iscritta all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano al n.11728, il giorno 13/06/2012 ha prestato il giuramento di rito ed è stata incaricata dal G.E. di effettuare una perizia dell'unità immobiliare in oggetto sita a Milano in via Ornato, 111, rispondendo al seguente quesito:

"L'esperto provveda esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567c.p.c, segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore;
Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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 creditore procedente nel caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
2. *a identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini 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 quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando gli eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *a fornire una sommaria descrizione del bene;*
4. *a riferire lo stato di possesso dell'immobile, 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 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 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 (ad esempio 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 bene 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 47/85 e n 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L.47/85 e all'art. 46 dLvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.*
8. *a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno, delle 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.*
9. *ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso in cui si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*
10. *Ad acquisire la certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successive modifiche.*

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 bene, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)."

Si dispone che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza già fissata.

******

RELAZIONE PERITALE

1. Operazioni peritali

In data 23/06/12 si è inviata lettera raccomandata con A/R (All.1 e 1bis), indirizzata al proprietario, all'indirizzo del pignoramento e al creditore procedente con la quale si effettuava la richiesta di accesso all'immobile e si fissava il 20 luglio 2012 la data della visita dell'immobile.

Le ricevute di ritorno sono allegate alla presente (All. 1 ter e All.1 quater).

Il giorno 20/07/2012 alle ore 8.30 mi sono recata in via Ornato, 111, dove nessuno si è presentato e quindi non ho potuto accedere all'immobile oggetto di perizia.

Ho concordato telefonicamente la nuova data per il sopralluogo, fissata per il giorno 24 luglio 2012 e, in tale data, sono riuscita ad effettuare la visita, durante la quale ho svolto il rilievo, scattato le foto dell'immobile (All.2). di cui è causa, con relative annotazioni, riportate nel verbale (All.3).

Nel frattempo, allo scopo di evadere all'incarico affidatomi, ho provveduto alla verifica dei dati già nel fascicolo di parte attrice, rogito (All.4). Per la completa ed esatta identificazione della proprietà immobiliare si è provveduto a richiedere copia degli allegati al rogito Allegato A e B (qui identificati negli all. 4bis e 4 ter). Inoltre si è richiesta la visura al NCEU dell'unità pignorata e cioè: planimetria catastale (All.5), visura catastale per soggetto (All. 6) la visura storica ventennale (All. 6 bis).

La scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico -amministrative presso il competente Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, dal quale attingere alle informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico e per l'acquisizione degli atti relativi. La verifica è stata terminata alla fine del mese di settembre (21/09/2012), motivo per il quale ho provveduto a chiedere la proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale.

******

2. **ad identificare del bene pignorato - Estremi del Pignoramento e identificazione catastale dell'immobile pignorato;**
3. **a fornire una sommaria descrizione del bene;**
4. **a riferire lo stato di possesso del bene;**

Atto di pignoramento immobiliare promosso dal Condominio di Via Ornato, 111-113, in persona del suo amministratore pro-tempore, trascrizione del 17/06/2011 rg38103 rp25706, Pubblico Ufficiale Tribunale rep 8893/2011 relativo al fabbricato in Milano Via Ornato 111.

Il pignoramento è stato notificato a mezzo posta con raccomandata in data 14/05/2011 n. 76460389743-3, previo deposito in casa Comunale di Bresso il 10/05/2011. Si riporta quanto indicato nel già agli atti di

parte attrice: piena proprietà a

censita al NCEU (All.6) al "fg. 44 (quarantaquattro), mapp 197 (centonovantasette) sub 74 (settantaquattro), sita in via Ornato, 111 piano s1, cat. C2, rendita 476,90 €.consistenza 114 mq, confermato da visura storica (All.6 bis). Confini del magazzino, da nord in senso orario: magazzino della stessa proprietà, cortile e enti comuni, cortile, cortile. Nell' atto notarile rep. 100541/11739 del 21/07/1992, notaio rogante Pasquale Jannello, si indicano i confini dell'insieme delle due unità immobiliari attigue (sub 74 e sub 75) oggetto della compravendita ; per chiarimento dei confini vedano le planimetrie allegate A e B del rogito (qui All.4bis e 4 ter).

Le descrizioni sotto riportate sono riferite al momento della visita.

Il fabbricato risulta in buone condizioni manutentive nelle parti esterne e comuni.

All'unità immobiliare in oggetto si accede da ingresso secondario su strada, tramite cancello carrabile comune. Si tratta di un magazzino costituito da un vano e servizio, senza muro di separazione con il subalterno 75 della medesima proprietà, difformità interna, con quanto rappresentato nella scheda catastale.

L'altezza dei locali è 3.15 m.

Il magazzino è dotato di finestre che garantiscono l'illuminazione e l'aerazione regolamentari.

Il pavimenti sono in piastrelle tipo ceramico.

Il bagno è piastrellato sia a pavimento che sulle pareti fino ad un'altezza di 2,10 m.

Le restanti pareti del magazzino, risultano intonacate e verniciate.

I serramenti interni risultano di legno, mentre quelli esterni in alluminio e vetro. L'accesso avviene tramite un doppio serramento in vetro e metallo. L'ulteriore porta di accesso è in metallo.

L'unità immobiliare risulta dotata dei seguenti impianti:

impianto elettrico, secondo dichiarazione della proprietà è sprovvisto di certificazione di conformità; è presente un contatore del gas ma sigillato;

riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, di cui la proprietà non garantisce il funzionamento.

Tutti i locali sono all'esame visivo in un discreto stato manutentivo.

Si nota la presenza di alcune macchie di umidità in corrispondenza delle finestre lato ovest e del volume limitrofo, probabilmente contenente tubature di scarico/carico acque condominiali (vedi foto All.2).

Il magazzino risulta utilizzato come deposito di mobili e merci varie.

5. Verificare l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, 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)

Ho provveduto a chiedere all'amministratore di comunicare l'esistenza di servitù attive e passive, senza averne risposta.

Da sopralluogo è emersa nel locale, la presenza di tubazioni coibentate a soffitto del magazzino, in ottime condizioni. Vi sono in loco volumi (non riportati né sulla planimetria del rogito, né su quella catastale), che, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, contengono scarichi idrici, tubazioni, congiuntamente a quelle a soffitto, condominiali; si riporta in proposito quanto nel rogito del 1993 (qui All.4) indicato a pg. 4 punto 1) : "la vendita segue a corpo e non a misura e comprende tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed obblighi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova".

Il dichiara di essere legalmente sposato in regime di separazione dei beni; l'acquisto dell'immobile oggetto di causa, è avvenuta nel precedente matrimonio (Verbale All. 3).

Da dichiarazione della proprietà si desume l'immobile è occupato dalla stessa (All.7).

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 i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Da regolamento condominiale non emerge alcuna indicazione circa vincoli relativi all'immobile oggetto di causa (All.8)

Dall'elenco sintetico delle formalità dal 02/01/1973 al 27/06/2012 (qui All.9) si è effettuata l' Ispezione ipotecaria in data 28/06/2012 (All. 9bis e 9ter) da cui risultano la seguente:

• TRASCRIZIONE Contro del 17/06/2011 rp.25706 rg38103 Pubblico ufficiale Rep.8893 del 30/05/2011

le altre trascrizioni del 29/07/1993 rp19520/rg28347 (all9.bis) riguarda altro immobile come pure 16/04/2008 rp 13531 rg 23043 rep514258/77913 a cura del Notaio Aiello riguarda altro immobile

La cancellazione delle ipoteche è stimata in €1100,00 circa .

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene 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 47/85 e n 724/94 e sui relativi costi. Fornisca notizie di cui all'Art. 40 della L.47/85 e dell'art. 46 dLvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione /permesso in sanatorio (con indicazione dei relativi costi) , ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Secondo quanto indicato nel rogito Allegato "A" (All.4) alla pg 2, la parte venditrice dichiara che le opere di costruzione sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

Nella visita, si sono riscontrate alcune difformità, tra stato di fatto e quanto indicato sia nella planimetria catastale sia nell'allegato A del rogito.

Trattasi di opere interne: modifica del servizio igienico, assenza del muro divisorio con altro subalterno della stessa proprietà, eliminazione dei gradini del secondo accesso, presenza dei volumi tecnici già citati .

Tale situazione è ripristinabile con idonea pratica edilizia tramite l'esecuzione delle opere come da planimetria.

Costo delle opere: 2.000,00 €

Costo pratica edilizia a sanatoria: 1.000,00 €

8. a fornire con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n 192 del 19/08/2005 attuativa della Direttiva CE n.2002/91e n.311/06 cui ha fatto seguito il Dm Ministro dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007(GU 26.02.07 n.47)

come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 07/04/2008; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37

La proprietà dichiara non essere in possesso di certificazione di conformità dell'impianto elettrico; si allega attestato di certificazione energetica (All.11)

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

9.1 Criterio di Stima

La metodologia estimativa utilizzata è sulla scorta della quotazione dell'Agenzia del Territorio, II semestre 2011.

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/NIGUARDA, ORNATO

Codice di microzona: D05

Tipologia prevalente: laboratorio

Destinazione: produttivo

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lorda o Netta)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzino	Buono	850	1150	L	5	6,8	L

Incremento istat II semestre 2011/Agosto 2012 **su valore massimo**

Cofficiente 1,023 *€ 1150= € 1.176,45

Le misure sotto riportate sono desunte dalla planimetria contenuta nella pratica edilizia:

magazzino:(11.03+0.4+0.1)*(6+0.4+0.1)+(7.3+0.4)*(10.04-6+0.4)+(1.5*4.4)= mq 115,73

(calcolati convenzionalmente, muri perimetrali 100%, muri comuni50%, terrazza al piano chiuso su tre lati 50%, cantina 25%)

Valore immobile libero 1.176,45 €* 115,73 mq **= € 136.150,55**

Si determina altresì il valore dell'immobile occupato . Tale valore è riferito a quello dell'immobile libero cui viene sottratto il 20% del valore stesso.

Valore immobile occupato * 80%= **€ 108.920,44**

9.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Quantificazione spese tecniche da sostenere € 3.000,00

Quantificazione spese cancellazioni ipoteche da sostenere circa €1.100,00

Si è quindi praticata una riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari, di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Il valore commerciale della piena proprietà del bene libero, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale é pari a **€.125.242,58# (centoventicinquemiladuecentoquarantadue,58)**

Il valore commerciale della piena proprietà del bene occupato, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale é pari a **€.99.374,41# (novantannovemilatrecentosettantaquattro,41)**

****

Confidando di aver risposto esaurientemente al quesito del Signor Giudice, resto a disposizione dello stesso per ogni eventuale ulteriore chiarimento ritenesse necessario.

Milano, li 10 Ottobre 2012

In fede

Arch. Lodovica Locatelli

ALLEGATI

1. Lettera raccomandata inizio operazioni peritali con ricevute di ritorno di cui al punto 1 (All.1, All1 bis , All.1ter, All.1quater)
2. Rilievo fotografico (All.2)
3. Verbale di sopralluogo del 04/11/2010 (All.3)
4. Rogito notarile rep. 028432/018793 del 24.09.1992 (All.4)
5. Planimetria catastale (All.5)
6. Visura catastale e visura ventennale (All. 6, All. 6 bis)
7. Dichiarazione occupazione immobile della Proprietà (All. 7)
8. Regolamento condominiale (All. 8)
9. Ispezione Ipotecaria e note di trascrizione (All .9, All.9 bis, All.9 ter)
10. Estratti visura atti di fabbrica (All.10, All10 bis planimetria e All.10 ter cartiglio)
11. Attestato di Certificazione energetica (All.11)
12. Nota di invio di copia dell'elaborato peritale con tagliando d'accettazione Raccomandata (All.12)