

TRIBUNALE DI MILANO – III° SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA R.G.E. 3363/10 promossa da HIPO ALPE ADRIA BANK SpA

contro

GIUDICE ESECUTORE dott. Blumetti

CTU arch. Franca Scendrate Gattico

PREMESSO CHE

- la sottoscritta Franca Scendrate Gattico, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 9172, è stata nominata dalla S.V.

Consulente nella causa in oggetto;

- che il quesito assegnato è il seguente: *"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 allegato 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/i debitore/i all'indirizzo risultante in atti, 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 questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno; 2) a identificare il bene 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 bene 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 dei beni; 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 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 di 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; 6) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli, 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 dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali. Ove constatati 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 legge 47/85 ed all'art. 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) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva C.E. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 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.

RELAZIONE DEL C.T.U.

Il bene oggetto della presente perizia è un edificio ad uso magazzino a piano terra e tre locali ad uso ufficio, disimpegno, servizio igienico e terrazzo al primo piano, cortile in cui sono presenti una tettoia e un corpo monopiano (servizio igienico), il tutto sito in Cornaredo, via Martiri di Belfiore 15/17.

DATI CATASTALI

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Cornaredo al foglio 9, particella 172, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 212, via Martiri di Belfiore 15/17, piani T - 1, rendita € 349,16, intestato a _____

Coerenze da nord in senso orario: via Martiri di Belfiore, via Don Gnocchi, mappale 339, via Don Orione.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il bene è stato oggetto di pignoramento trascritto alla Agenzia del Territorio di Milano 2 ai n° 132651/78724 del 28 ottobre 2010 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA contro _____

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il bene è stato acquistato dall' _____

con atto del 31/07/2000 del Notaio Massimo Mezzanotte di Milano n. 146015 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai n. 81291/55195 il 04/08/2000.

DESCRIZIONE DEI BENI E STATO DI OCCUPAZIONE

Ho effettuato il sopralluogo il 16/05/2012 alla presenza dei sig.ri _____

ho constatato che lo stato di fatto corrisponde a quanto indicato nella scheda catastale (All. 3), fatto salvo il prolungamento della tettoia lungo via Orione, dal limite della tettoia censita in catasto fino al corpo monopiano.

Via Martiri di Belfiore è situata a sud del comune di Cornaredo ed è facilmente raggiungibile dalla SS 11.

L'edificio è costituito da: magazzino e androne coperto a piano terra; tre uffici, disimpegno, servizio igienico e terrazzo al primo piano.

Il primo piano è accessibile dal cortile con una scala esterna in muratura.

Nel cortile sono presenti un piccolo corpo monopiano con un servizio igienico (wc e antibagno con lavandino) e una tettoia con struttura metallica e copertura in eternit (l'eternit è stato trattato con vernici incapsulanti).

L'edificio è rivestito in intonaco plastico, ha serramenti in alluminio con vetro semplice, copertura non coibentata con struttura in legno e manto in coppi, i pavimenti sono in piastrelle, la porta di ingresso alla zona uffici è blindata.

Il riscaldamento, attualmente non in funzione, era alimentato a gas metano (il contatore è stato rimosso).

Uno degli uffici ha un impianto di raffrescamento a split.

Il portone dell'ingresso carraio da via Martiri di Belfiore è elettrificato; l'ingresso

pedonale da via Don Gnocchi è provvisto di citofono e apertura elettrica.

La superficie catastale è di mq 212.

Il complesso è attualmente inutilizzato; nell'edificio e nel cortile sono presenti arredi e materiali di proprietà di _____

Lo stato di manutenzione del complesso è buono. Nel magazzino si nota una macchia di umidità a plafone dovuta ad un'infiltrazione che è stata riparata.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Nel fascicolo sono presenti tre certificati ipotecari dai quali risultano le seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2:

- a) iscrizione n. 78196/18102 del 23/5/2006 di ipoteca volontaria a favore di
HYPO ALPE ADRIA BANK SPA contro _____
F _____
- b) iscrizione n. 23610/4593 del 04/03/2009 di ipoteca giudiziale a favore di
HYPO ALPE ADRIA BANK SPA contro _____
- c) iscrizione n. 110953/22972 del 21/08/2009 di ipoteca giudiziale a favore di
BANCA POPOLARE DI INTRA contro _____
- d) iscrizione 22288/4543 del 23/02/2010 a favore di BANCA POPOLARE
COMMERCIO E INDUSTRIA SPA contro _____
- e) iscrizione n. 74808/17704 del 15/06/2010 di ipoteca legale a favore di
EQUITALIA ESATRI SPA contro _____
- f) trascrizione n. 132651/78724 del 28/10/2010 di pignoramento a favore di

HYPO ALPE ADRIA BANK SPA contro

Si segnala infine che in base alla concessione edilizia n. 39/1987 (realizzazione del sopralzo) avrebbe dovuto essere realizzato un parcheggio pubblico in via Don Orione di m 9,50 x 2,50 con demolizione e arretramento del muro di confine.

Il parcheggio non è stato realizzato (cfr. punto successivo).

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – AGIBILITA'

L'edificio originario (magazzino) è stato realizzato prima del 1° settembre 1967. Il sopralzo (locali ad ufficio) è stato costruito a seguito di concessione edilizia n. 39 del 15/07/1987 e successiva variante del 02/03/1988.

L'agibilità non risulta rilasciata.

La tettoia è stata oggetto del condono n. 619 del 17/07/2002.

E' stata presentata una seconda domanda di condono (pratica 621 del 21/12/1994) per la mancata realizzazione del parcheggio urbano. Il 10/10/1995 l'Amministrazione Comunale ha chiesto un'integrazione della documentazione che non è stata presentata. Conseguentemente questa pratica di condono non è stata definita. (All. 5)

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico comunale, il prolungamento della tettoia riscontrato in sede di sopralluogo non può essere condonato in quanto si supererebbe il rapporto di copertura massimo consentito.

La destinazione di piano del lotto è parte a zona residenziale con indice fondiario 1,5 mc/mq e parte a viabilità (cfr. All. 4). La parte destinata a viabilità è la porzione antistante l'edificio su via Martiri di Belfiore (cfr. estratto di mappa All. 3)

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI
INSTALLAZIONE IMPIANTI**

Come richiesto dalla S.V. ho provveduto a far redigere le attestazioni di certificazione energetica per le due aree funzionali: A) piano terra – magazzino; B) primo piano – uffici (All. 5) dall'ing. [redacted]

Da essere risulta la seguente classe energetica:

A) piano terra – magazzino: Classe G 84,67 kWhm³a.

B) primo piano – uffici: Classe G 91,62 kWhm³a.

I proprietari non sono in possesso delle certificazioni in materia di impianti.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per stimare il valore dell'unità ai correnti prezzi di mercato si adotta il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni oggetto di perizia e altri simili compravenduti e correntemente offerti sul mercato.

Il corrente valore di mercato per capannoni nuovi o ristrutturati in zona periferica nel Comune di Cornaredo è compreso tra € 900,00 e € 1100,00 a metro quadro.

Considerata la presenza di uffici, la localizzazione e lo stato di conservazione dello stabile ritengo di assumere come riferimento il valore maggiore.

L'attuale valore di mercato del bene libero e nello stato in cui si trova è valutabile in blocco in: mq 212 x € 1100,00 /mq = € 233.200,00 arrotondato a € 233.000,00 (€ duecentotrentatremila/00).

Il Perito ritiene con la presente relazione che si compone di n. 7 pagine dattiloscritte e n 8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata in originale, una copia cartacea e in copia su supporto informatico.

In fede

Milano, data deposito


arch. Franca Scendrate Gattico



ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
2. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
3. Estratto di mappa e planimetria catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Documentazione relativa alla pratica condono n. 621/1994
6. Attestazioni di Certificazione Energetica (A – piano terra; B – primo piano)
7. Documentazione fotografica
8. Avvisi di ricevimento raccomandate