



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa VALENTINA BORONI

R.G.E. 31/2010

Creditrice procedente: **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L.**

Debitori:



**OGGETTO: INTEGRAZIONE DEL CTU ALLA RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA, IN OSSERVANZA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.O.T.
ALL'UDIENZA DEL 08/02/2013.**

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Milano, Corso Lodi n. 65, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, nominato esperto in data 22/02/2012 per la perizia estimativa del bene immobile pignorato sito nel Comune di Limbiate (MB), in via Trento n. 23, e prestato il giuramento di rito in data 29/03/2012;

a seguito del deposito telematico della relazione di stima in data 27/06/2012;

in ottemperanza alle disposizioni del G.O.T. Dott.ssa Facchini in sostituzione della Dott.ssa Boroni, in ordine al verbale dell'udienza del 08/02/2013:

ESPONE QUANTO SEGUE IN MERITO AL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA

SIGNORA

E DELLA

il CTU dapprima ritiene doverosamente di riportarsi integralmente al capitolo "1° Descrizione operazioni peritali" della relazione di stima depositata, richiamando l'attenzione in particolare alla perdurante irreperibilità dei comproprietari del bene immobile pignorato, confermata altresì dalle dichiarazioni rese dal vicino dello

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

stabile, il quale ha comunicato che i proprietari dell'immobile oggetto della procedura esecutiva si sono da tempo trasferiti in altra località e che non hanno avuto accesso all'immobile da circa due anni.

Per tali avvenimenti, doverosamente il CTU, in data 03/05/2012, ha inoltrato al G.E. l'avviso di impossibilità di accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, in osservanza al quesito formulato dal Giudice, contestualmente alla richiesta delle modalità di prosecuzione e/o custodia giudiziaria, per l'accesso e la conclusione delle operazioni peritali e della relazione di stima, con successivo provvedimento del G.E., in data 07/05/2012, di sostituzione nella qualità di custode ai debitori pignorati della Società Sivag S.p.A., con la quale il CTU ha preso i necessari contatti con il Dott. Loparco per il sopralluogo all'interno dell'immobile effettuato in data 05/06/2012 alle ore 10,30, ai fini del completamento della relazione di stima, avvalendosi dell'ausilio di un fabbro e con la sostituzione della serratura, constatando congiuntamente che l'immobile risultava abbandonato da tempo, proprio per lo stato di fatto della manutenzione ordinaria, non definibile con esattezza dal CTU, nonché, libero al momento da persone e privo dell'arredo ed impiantistica primaria essenziale per la residenza.

PRECISAZIONI:

In merito al diritto "di godimento esclusivo" della casa coniugale in capo alla Sig.ra _____, il CTU, per le contingenze sopra esposte e riconducibili all'abbandono della casa coniugale, assegnata alla Sig.ra _____, per un tempo imprecisato, ovvero, interpretando erroneamente la sussistenza e/o l'effettiva opponibilità dell'assegnazione della casa coniugale alla procedura esecutiva in corso, quale legittima, l'esperto ha successivamente descritto nella relazione di stima, con la contestuale valutazione, che l'unità

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93864076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@comilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

immobiliare oggetto di stima era libera, in quanto NON occupata né dai legittimi proprietari, né da eventuali terze persone con o senza regolare contratto di locazione.

Il CTU ritiene inoltre pertinente precisare, **nel caso specifico, che non ha avuto modo di accertare durante le operazioni peritali pregresse, l'esistenza di una figlia minore**, per le motivazioni inerenti alle difficoltà di accesso agli Archivi del Tribunale e ai contestuali dati anagrafici delle persone descritte nella sentenza di separazione dei coniugi ed assegnazione della casa coniugale, circostanza peraltro confermata nelle comunicazioni del CTU con lo Studio Legale del Creditore precedente.

ESPONE QUANTO SEGUE IN MERITO ALL'ABITABILITA'/AGIBILITA':

Con riferimento alle pregresse operazioni peritali accurate svolte dal CTU, a far data del sopralluogo e constatato lo stato di fatto all'interno del bene immobile e dei dati indispensabili per il corretto proseguo delle operazioni peritali, in osservanza al quesito del G.E., il CTU ha svolto le necessarie indagini presso gli organi competenti del Comune di Limbiate (MB), in merito alla richiesta di accesso agli atti per la visione e l'acquisizione in copia degli atti di fabbrica (in allegato alla relazione di stima depositata), al fine della verifica della regolarità edilizia e urbanistica, nonché, se esistente, dell'abitabilità/agibilità dell'immobile.

A seguito e in osservanza alle disposizioni del G.O.T. Dott.ssa Facchini, per quanto concerne la richiesta di tutte le informazioni utili in merito all'abitabilità/agibilità dell'immobile, in assenza della presentazione di tale domanda al Comune di Limbiate (MB), di competenza da parte della Proprietà e del tecnico incaricato, a far data della ristrutturazione edilizia effettuata, e comunque prescindendo dalle responsabilità, il CTU ha intrapreso le necessarie

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

attività di ricerca presso gli Uffici Comunali di competenza e dei precedenti professionisti incaricati della pratica edilizia relativa alla ristrutturazione eseguita negli anni 2003/04, atte alla raccolta delle informazioni relative alle certificazioni impiantistiche già presenti e/o mancanti, ovvero alle future dichiarazioni di conformità degli impianti da predisporre e/o alle ulteriori disposizioni richieste dagli organi competenti.

Con riferimento al colloquio intercorso con il Giudice Dott.ssa Facchini in data 7 Maggio 2013 inerente l'esposizione in via preliminare di cui sopra e delle relative problematiche future, il CTU fornisce nella presente integrazione le informazioni utili riguardanti la predisposizione della documentazione mancante, **comprensiva degli interventi e/o sopralluoghi da effettuare da parte dei tecnici e certificatori, atta all'espletamento della pratica al fine di ottenere l'abitabilità/agibilità del bene immobile, con i relativi costi da sostenere.**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL CTU:

Richiamato doverosamente quanto sopra, il CTU procede quindi alla stesura della seguente integrazione alla relazione tecnica estimativa, in osservanza alle disposizioni del G.E. all'udienza del 08/02/2013, con particolare riferimento al **diritto "di godimento esclusivo"** della casa coniugale assegnato alla Sig.ra _____, in forza di provvedimento emesso dal Giudice Dott.ssa Bonfilio del Tribunale di Milano – Sez. IX in data 19/03/2008, R.G. n. 67894/07, sentenza di separazione giudiziale n. 13734/09, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data **14/04/2008**, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento **del 12/02/2010, per il quale il CTU dà atto che risulta opponibile alla procedura esecutiva, che, altresì, consegue essere**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

ulteriormente "gravata" dall'esistenza della figlia minore , nata il

Ovviamente, per la sancita opponibilità, la stessa vendibilità esecutiva del bene nei confronti di terzi subirà un fortissimo "freno" ed una altrettanta elevata riduzione del valore immobiliare conseguente, in quanto non vi sarebbe nel caso di specie pratica modalità "materiale" di "godimento" del bene così acquistato, spettante comunque all'assegnataria almeno fino al compimento del 18° anno di età della figlia minore ovvero fino alla sua sopravvenuta "indipendenza" economica, che, "verosimilmente e presumibilmente" viene indicata intorno al compimento del 25° anno di età, quando "in genere" si conclude il percorso degli studi universitari e si entra nel mondo del lavoro, con il conseguente affrancamento economico dai genitori.

Pertanto, con riferimento alla perizia depositata, tenendo conto della stima del valore dell'immobile descritto e considerato "libero", correlata dalla dettagliata descrizione delle considerazioni e dei criteri di stima di cui al capitolo 15°, e dalla quale si è giunti al valore definito per Euro 108.000,00, lo scrivente ritiene di dover valutare nuovamente l'immobile, ora descritto e considerato "occupato", utilizzando la metodologia del calcolo dell'usufrutto a termine, applicabile "per analogia" al caso di specie, in quanto l'immobile risulta gravato dal "peso" del diritto "di godimento esclusivo", assegnato alla Sig.ra , nonché ulteriormente gravato dall'esistenza della figlia minore, e nei confronti di un qualsiasi acquirente terzo.

DEFINIZIONE DEI CALCOLI DI INCIDENZA DELL'ASSEGNAZIONE:

Per definire l'incidenza dell'assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra

, e, conseguentemente, il valore dell'immobile così "gravato", l'esperto

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@comilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

determinerà, in quanto compatibile col caso di specie, il valore dell'usufrutto per un tempo determinato, al fine di ottenere il valore corrispondente della nuda proprietà, assumendo quali basi di partenza e di seguito esposte:

- 1) il valore del bene immobile come determinato in perizia e definito per **Euro 108.000,00 (piena proprietà)**;
- 2) l'interesse legale, al 2,5% corrente, poiché non ancora ufficialmente variato (D.M. Economia 12 Dicembre 2011, per tutti gli atti dalla data del 1° gennaio 2012);
- 3) il "periodo" per il quale si "presume" sussisterà il "peso", cioè verosimilmente fino a che la figlia minore, che attualmente ha un'età di anni 12 compiuti, essendo nata il _____ diverrà maggiorenne ovvero "economicamente indipendente", quindi, **tra circa 13 anni**, a far data dalla presente integrazione alla CTU.

Il relativo valore si determina moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio di interesse legale; il prodotto così ottenuto va poi attualizzato, cioè moltiplicato per determinati coefficienti finanziari corrispondenti agli anni di durata del diritto "di godimento esclusivo" ed elaborati con riferimento al saggio di interesse legale corrente, precisando, che tutto si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'assegnazione e viceversa.

VALORE DELL'ASSEGNAZIONE E VALORE DELLA NUDA PROPRIETA':

Per cui, secondo il calcolo seguente:

| | | |
|---|---------------|-----------------------|
| Valore della piena proprietà: | | = € 108.000,00 |
| Durata presunta dell'assegnazione: | | circa 13 anni |
| Tasso di interesse legale | | 2,50% |
| Valore dell'assegnazione | 27,46% | = € 29.656,80 |
| Valore della nuda proprietà | 72,54% | = € 78.343,20 |

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@camilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

DESCRIZIONE E COSTI - RICHIESTA ABITABILITA'/AGIBILITA':

Come esposto in precedenza e di seguito in dettaglio, nonché da quanto emerso dall'ultimo incontro di accertamento svolto dal CTU presso il Comune di Limbiate (MB) con il Tecnico incaricato Geom. Fiammingo in data 16/05/2013, l'esperto indica e descrive la documentazione mancante, ovvero le dichiarazioni e certificazioni da acquisire da parte dei tecnici e/o congiunte dei certificatori abilitati, nonché le relative attività e i costi necessari da sostenere per l'espletamento della pratica in questione. La domanda dovrà essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Limbiate (MB), da parte del Titolare della D.I.A. o soggetto avente titolo, e come di seguito:

Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione richiesta e certificato di agibilità, pratica edilizia DIA n. 170/04, Prot. n. 0014441 del 21/05/2004, nella quale si dichiara la data della fine lavori e richiesta del certificato di agibilità, per la suddetta costruzione ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001.

DOCUMENTAZIONE MANCANTE DA ACQUISIRE E RELATIVI COSTI:

PREMESSA:

Con riferimento alla precedente perizia depositata, al capitolo "12° Conformità catastale, regolarità edilizia e urbanistica" e seguito al paragrafo " Sanabilità e costi per la regolarizzazione", per un totale di Euro 1.900,00, il CTU ritiene di confermare i relativi costi, precisando e rettificando che i costi suddetti sono relativi alla pratica edilizia di denuncia in sanatoria per le piccole modifiche non conformi alla DIA e regolarizzazione catastale, e pertanto, non sono comprensivi della richiesta di agibilità; constatata altresì, alla data attuale, la mancanza di tutte le dichiarazioni e certificazioni, non presentate a far data della ristrutturazione edilizia da parte del Direttore dei lavori e del Costruttore, e le relative

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

richieste del Comune di Limbiate (MB) in ordine alle normative vigenti, di seguito si descrive:

a) Dichiarazione di conformità degli impianti (art. 9 Legge n. 46/1990) o certificato di collaudo (art. 15 Legge n. 46/1990 e D.P.R. 6 Dicembre 1991, n. 447) degli impianti tecnologici:

- Impianto elettrico:

La certificazione dell'impianto elettrico dovrà essere acquisita da un tecnico abilitato e/o una ditta specializzata, previo sopralluogo, e per un costo indicativo preventivabile **in Euro 400,00**;

- Impianto idrico-sanitario
- Impianto termico-gas

Le certificazioni e dichiarazioni di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario-gas dovranno essere acquisite da una ditta specializzata, previo sopralluogo, ma nel caso in questione, la ditta dovrà svolgere alcune attività specifiche e riguardanti anche la predisposizione e l'installazione di una caldaia, **attualmente mancante**, atta a consentire la verifica dell'intero impianto idrico e termico al fine del rilascio della relativa certificazione, per un costo indicativo preventivabile, comprensivo della caldaia, **in Euro 1.800,00**;

b) Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento (Art. 29 Legge 09/01/1991, n. 10; D.P.R. 26/08/1993 n. 412 e D.M. 13/12/1993):

La relativa dichiarazione congiunta, allo stato attuale mai presentata dal Direttore dei lavori e dal Costruttore, dovrà essere predisposta da un tecnico abilitato e/o da una ditta specializzata, previo sopralluogo ed attività specifiche, atte all'acquisizione della certificazione sotto la loro propria e rispettiva responsabilità, per un costo indicativo preventivabile **in Euro 500,00**;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

c) Dichiarazione del Direttore dei lavori o di un tecnico abilitato, nella quale si attesta il rispetto delle disposizione in materia di superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati (art. 11, comma 2, D.M. 14 Giugno 1989, n. 236, attuativo della Legge 9 Gennaio 1989, n. 13), per un costo indicativo preventivabile **in Euro 500,00**;

d) Dichiarazione del Direttore dei lavori o di un tecnico abilitato, nella quale dichiara e certifica sotto la propria responsabilità che le opere realizzate sono conformi ai progetti approvati, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (Art. 25 comma 1 lettera b D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380), per un costo indicativo preventivabile **in Euro 200,00**.

Di quanto sopra esposto, il CTU conclude e definisce il costo complessivo da sostenere per l'acquisizione delle dichiarazioni e certificazioni al fine del rilascio dell'agibilità del bene immobile, che può essere preventivato per un importo indicativo totale **in Euro 3.400,00**.

Il CTU Arch. Franco Angelico deposita la presente integrazione alla relazione di stima, mediante invio telematico alla cancelleria, confidando di aver ottemperato alle disposizioni del G.E. all'udienza del 08/02/2013, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Milano, 17 Maggio 2013

il Consulente Tecnico d'Ufficio
 ANGELO
 FRANCO
 Dott. Arch. Franco Angelico
 architetto
 5441

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 PROVINCIA DI MILANO
 CONSERVATORIO REGIONALE
 E CANTONIERE

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it