Consulenza Tecnica d'Ufficio

per la valutazione di stima dei beni pignorati oggetto di procedura immobiliare esecutiva - UU. II. site in Comune di Inveruno (MI).

R.G.E. n. 3976/2010 - MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. – ric. F.I.M.P.A. S.P.A. c/o [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo **G.E. Dott. ssa Bruno** Simonetta - III Sez. Civ. del Tribunale di Milano

Premessa

Con provvedimento del Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari – il G.E. ha nominato esperto per la stima degli immobili Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta MILANO Maria Elena con studio in Milano, viale Andrea Doria, 17, (iscr. n. 8618) iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano (n. 3872) per il giuramento del 31/10/2012 e fissazione dell'udienza il 18/04/2013 – ore 10,00 con formulazione del quesito.

Mandato al CTU:- accerti il CTU, tramite valutazione di stima, il valore di mercato delle UU.II. oggetto di pignoramento - accerti, altresì, ogni ulteriore dato utile a far conoscere al Giudice la verità secondo seguente il quesito agli atti fascicolo.

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 allegato agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al o ai debitore/i. Provveda quindi - previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto - al creditore procedente e ai comproprietari, dell'inizio delle operazioni peritali con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Alleghi alla relazione:

a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate A/R

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'eleaborato in via telematica, una copi semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

1) ACCESSO ALL'IMMOBILE/SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il CTU ha inviato la **comunicazione per il sopralluogo di rito fissato per il 30/11/2012 ore 15.30. (v. all. - RACC. A./R.)** Il debitore è risultato non reperibile presso l'ultima residenza dichiarata, pertanto il CTU, acquisite informazioni presso l'Amministratore pro-tempore dell'immobile, ha provveduto ad inviare al debitore ulteriore raccomandata A/R con l'invito a contattarlo per concordare ulteriore data per il sopralluogo di rito. Successivamente il [redacted], in nome e per conto del debitore [redacted] ha preso contatto telefonico con il CTU dichiarando la disponibilità della stessa a consentire l'accesso alle UU.II. attualmente utilizzate dai genitori della proprietaria, concordando con loro le modalità della visita. A seguito di diversi motivati reinvi da parte dei genitori della [redacted] il CTU, in base alla documentazione disponibile, ha provveduto

ad effettuare il sopralluogo, con la ricognizione dei luoghi e la verifica della situazione degli immobili, **in data 15 gennaio 2013 ore 11.15.**

Il CTU, con il supporto della documentazione e acquisiti gli ulteriori atti, ha effettuato il **rilievo fotografico esterno/interno (v. all.)**; inoltre ha chiesto agli occupanti il nominativo ed il recapito dell'Amministratore per contattarlo ed acquisire informazioni e documentazioni necessarie al completamento della relazione di stima.

2) DESCRIZIONE DEL BENE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE (v. all.).

- ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO/PROPRIETA' INTERA - QUOTA (v. all.)

Pignoramento trascritto in data 21/01/2011 ai nn. 6283/3466 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** CF 00884060526 con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3. Con procura del 17/10/2002 a rogito Notaio dr. Grillo Vieri di Siena rep. n. 148931 racc. n. 5543 **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** ha conferito mandato a **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** CF 92034880523 **per la gestione dei crediti in sofferenza.**

- ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA (v. all.)

Atto in Milano 11/05/2005 – rep. N. 4243 Notaio Antonio Trezza n. rep. 58372/12196 trascritto presso la C.RR.II. di Milano 2 in data 24/05/2005 ai nn. 75664/38858, a carico di NISCO Francesco nato il 30/03/1972 a Milano CF NSCFNC72C30F205R a favore di [redacted]

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI - INQUADRAMENTO DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Le UU.II. sono ubicate nel Comune di Inveruno (MI) via Fiori n. 1.

Inquadramento urbanistico

In base al PRG vigente l'edificio rientra in Zona Centro storico.

Inquadramento della zona, descrizione dell'edificio/UU.II.

La zona è posizionata nel settore centrale del Comune di Inveruno - Milano – Ambito: Castanese. La viabilità principale è costituita dalle SP 31 e Sp 34.

I collegamento di trasporto pubblico sono garantiti (ferrovia e autolinee). L'area si connota come residenziale, sono presenti attività commerciali e servizi di vario genere. L'edificio è di vecchia costruzione anteriore agli anni '67. La tipologia è quella del cascinale lombardo con porzioni immobiliari contigue su cortile comune. L'accesso, dotato di cancello in ferro pedonale/carraio, è diretto da strada al cortile comune sterrato con parziale rivestito in cemento o ghiaia. L'U.I. ad uso abitazione su due piani é ubicata lungo il lato sinistro dell'edificato con accesso al P.1 da scala esterna indipendente. La costruzione presenta n. 3 piani f.t. L'accesso al box è diretto, a raso, dal cortile comune – lato destro. Il magazzino è collocato superiormente al box. **L'edificio è antecedente al 01/09/1967.**

L'accesso all'Ufficio del Comune Ed. Privata – Urbanistica ha evidenziato che non è possibile reperire atti di fabbrica. L'ispezione presso l'Agenzia del Territorio ha permesso l'acquisizione delle planimetrie e visure, l'Ente Urbano (area verde) risulta dal tipo mappale del 28/04/1992 n. 14996 in atti dal 23/10/2001.

Caratteristiche delle parti comuni

Le intonacature di facciate, scale, ballatoi, serramenti esterni e coperture evidenziano un livello di manutenzione medio. Analogamente sono disomogenei i materiali e i colori impiegati.

Descrizione delle UU.II.

ABITAZIONE

Vi si accede da cortile comune con ingresso dal cancello/camminamento lato sinistro. Ubicata ai PP. 1 – 2, è composta al P.1 da: ingresso - disimpegno, locale cucina/pranzo - soggiorno, ripostiglio e scala di accesso al piano superiore – al P. 2 da: 2 camere da letto, studiolo e 1 locale bagno con n. 4 apparecchi sanitari. In corrispondenza della scala interna in legno di collegamento tra i due piani è presente una botola di accesso al sottotetto non abitabile.

L'U.I. risulta internamente in stato buono, recentemente ristrutturata. L'immobile è dotato di impianti elettrico, acqua, gas, citofono, TV, impianto di condizionamento a condotti più split e riscaldamento con caldaia autonoma. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato col. marrone, la porta d'ingresso all'U.I. è in legno scuro, quelli interni sono in legno scuro mentre quella del locale bagno è in PVC. La pavimentazione è rivestita in piastrelle di ceramica 33X33, le pareti e i plafoni, parzialmente ribassati, sono rasati e tinteggiati. L'angolo cucina e il bagno hanno rivestimenti in ceramica a pavimento e a parete. Le dotazioni dei servizi sono in buone condizioni; ristrutturati recentemente, sono predisposti tutti gli allacciamenti alle reti di fornitura: elettricità/acqua sanitaria/gas/citofono/TV/riscaldamento centralizzato. La superficie dell'U.I risulta di circa **mq. 110 commerciali**. L'altezza dei locali è di mt. 2,50 (P. 1) e 2,30-2,45 (P. 2) , l'affaccio è sia su strada (Via Garibaldi) sia cortile comune, l'orientamento è ovest/nord-ovest//est/sud-est. Dall'esame dello stato dei luoghi, dalla documentazione agli atti e da quanto acquisito ulteriormente, si riscontra che al P.1 è stato demolito il tavolato divisorio tra cucina e pranzo/soggiorno, ne deriva che *il locale bagno al P.2 - dotato di porta a soffietto, non idonea - non è disimpegnato (v. collegamento diretto con il locale cucina/soggiorno P.T.)*; è presente un ripostiglio sottoscala e una botola di accesso

al solaio non in planimetria,. Dalla planimetria catastale e la consistenza della U.I. in atti NCEU, *probabilmente la modifica è avvenuta con la ristrutturazione.*

Si può dichiarare che lo stato dei luoghi non corrisponde integralmente alla planimetria catastale (mancanza di un tavolato divisorio tra cucina e soggiorno, mentre è presente un ripostiglio sottoscala ed una botola sovrascala di accesso al sottotetto non abitabile) è necessario l'adeguamento della planimetria catastale e dei luoghi alla normativa igienico-sanitaria. Il discostamento degli atti e la difformità dello stato di fatto sono sanabili con procedura e costi contenuti.

BOX

L'accesso avviene attraverso il cancello pedonale/carraio da corte comune dal piano cortile - lato destro. Il box - uso autorimessa privata - ha pianta regolare e dimensioni di mt. 5.30 x 4.30 - altezza mt. 2,30 (soffitto a volta); é dotato di infisso basculante in ferro verniciato. La pavimentazione è in battuto di cemento irregolare; le pareti sono al rustico. Le condizioni generali sono mediocri.

LOCALE DEPOSITO

E' ubicato superiormente al box, si tratta di un ex fienile di cui è stato ristrutturato il tetto. Oggetto di frazionamento negli anni 2000, l'accesso avviene esclusivamente con una scala da appoggio su facciata. E' installata solo una parziale chiusura con un vecchio infisso in legno/vetro e lateralmente con una lastra in onduline. Non è dotato di impianto di riscaldamento. Le dimensioni sono mt. 5.30 x 4.30 altezza mt. 3,00 (colmo tetto a 2 falde). Le condizioni complessive evidenziano la necessità di ulteriori interventi di manutenzione/adeguamento con miglioramento funzionale per la fruibilità sicura e idonea della struttura.

ENTE URBANO (AREA VERDE)

Si tratta di un'area a cielo libero circoscritta da edificato, utililizzata ad orto, si accede da cortile comune a livello P.T. con diritto alla corte n. 29 del fg 9; deriva dal passaggio da fabbricato rurale. E' dotata di recinzione/chiusura metallica in rete verniciata a riquadri di tondino circa 3 mm. Sul terreno, lato destro dall'accesso, è posizionata una struttura metallica aperta a gazebo. La dimensione del terreno è di circa mt. 13,00 x 8,30 per circa complessivi mq. 104.Le condizioni sono discrete.

4) STATO DI POSSESSO

Le verifiche effettuate e il sopralluogo hanno evidenziato che l'U.I. è utilizzata senza titolo dai due genitori della debitrice.

Stato occupativi di tutte le UU.II. elencate: libero - utilizzate senza titolo.

5) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ/VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE/A CARICO ACQUIRENTE

Le formalità, vincoli ed oneri condominiali gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli stabiliti per legge. Non sono evidenziati diritti di prelazione – convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con relativa data ed eventuale trascrizione – altri pesi o limitazioni d'uso.

6) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ/VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE/A CARICO DELLA PROCEDURA

I vincoli/oneri di natura condominiale sull'U.I. – **spese condominiali** dovute per l'anno in corso e per quello precedente – non sono evidenziate insolvenze.

DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE

Il CTU ha più volte richiesto e sollecitato a fornire il nominativo e i dati di riferimento dell'Amministratore pro-tempore per acquisire informazioni e documentazioni, senza però alcun riscontro. Gli occupanti hanno consegnato il **certificato di conformità dell'impianto elettrico della U.I.** (L.46/90) datato 02/09/2005 **(v. all.)**.

7) **VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA/AGIBILITÀ/EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE/EDILIZIE E CATASTALI**

La verifica della regolarità edilizia, urbanistica e di agibilità del bene non ha evidenziato difformità sostanziali eccetto la parziale modifica dei locali a P.T. dell'abitazione (mancanza muro divisorio/porte tra i locali cucina/soggiorno che prevede l'adeguamento del locale bagno a P. 2 con realizzazione dell'antibagno/sostituzione della porta di accesso o collocazione di doppia porta (v. a battente/pieghevole) oltre alla documentazione catastale in atti per l'errore materiale post-frazionamento che colloca l'abitazione al P.T e non correttamente ai PP.1 – 2 con relativi adempimenti di adeguamento e le necessarie richieste di variazione d'ufficio al NCEU con tecnico abilitato (v. spese da quantificare).

L'atto di provenienza dettaglia l'ente urbano fg. 9 part. 22 (are/ca 00 24) e fg. 9 part. 23 (are/ca 00 42) tipo mappale del 28/04/1992 n. 14996 in atti dal 23/10/2001- prot. 938286 **graffati alle rispettive partt.** le cui visure catastali sono unite al fascicolo RGE.

L'atto di provenienza riporta la corrispondente **quota di comproprietà** degli enti e spazi comuni in corte quali il cortile e l'andito di porta.

Si dichiara che la costruzione è iniziata prima del 01/09/1967. Non si sono riscontrate opere condonate. Le **schede catastali/tipi mappali** risultano depositati in atti (**v. all.**).

8) **INDICAZIONI CIRCA LA PRESENZA DI:**

A) **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (v. all.)**

B) **DOCUMENTAZIONE** AMMINISTRATIVA E **TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI (v. all.)**

9) **VALORE DELL'IMMOBILE**

Per determinare il valore dell'U.I. allo stato attuale si è proceduto con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato in funzione della domanda e dell'offerta di tale bene in base alle valutazioni del mercato immobiliare in zona e attraverso le fonti e pubblicazioni di settore (Borsino Immobiliare O.M.I.) Tecnocasa e Agenzia del Territorio.

APPARTAMENTO - lotto 1

MQ. commerciali 110,00 (P 1-2) oltre la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (5%) complessivi arrotondati a MQ. 115,00 x €/MQ 1200,00= **€ 138.000,00.**

BOX - lotto 2/A

MQ. commerciali 25,00 – valore **a corpo € 13.000,00**

LOCALE DEPOSITO – lotto 2/B

MQ.commerciali 37,50 – €/MQ 600,00= **€ 22.500,00**

Ente Urbano /AREA NUDA CORTILIZIA – lotto 3

MQ 110 di terreno – area urbana senza rendita catastale - quale "porzione di area nuda cortilizia **pertinenziale** di estensione inferiore a 5.000 mq." (v. atto di provenienza) ha un valore commerciale (NB= bene passato ad "Ente Urbano" da "Fabbricato rurale" in atti dal 2000 - occorre valutare le potenzialità edificatorie e l'ubicazione - per cui ne deriva un **valore** a corpo di € 2.200,00 a **€ 100,00/mq per complessivi € 11.000,00.**

Alla luce delle considerazioni tratte sulla perizia e dalla disamina dello stato dei luoghi, dei titoli esibiti ed acquisiti o agli atti, nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia, si afferma quanto segue e si elencano i seguenti elementi.

I beni, acquisiti con unico atto di provenienza e censiti con la stessa partita, per le caratteristiche di fruibilità e accessibilità, vengono qui classificati in tre lotti ovvero:

APPARTAMENTO – lotto 1/ BOX e sovrastante locale deposito – lotto 2 A-B/ Ente Urbano - area nuda cortilizia – lotto 3:

lotto 1 = € 138.000,00 – *a dedurre spese per adeguamento stato dei luoghi e documentazione catastale* --- → **€ 135.000,00**

lotto 2/A-B = →**€ 35.500,00**

lotto 3 = →**€ 11.000,00**

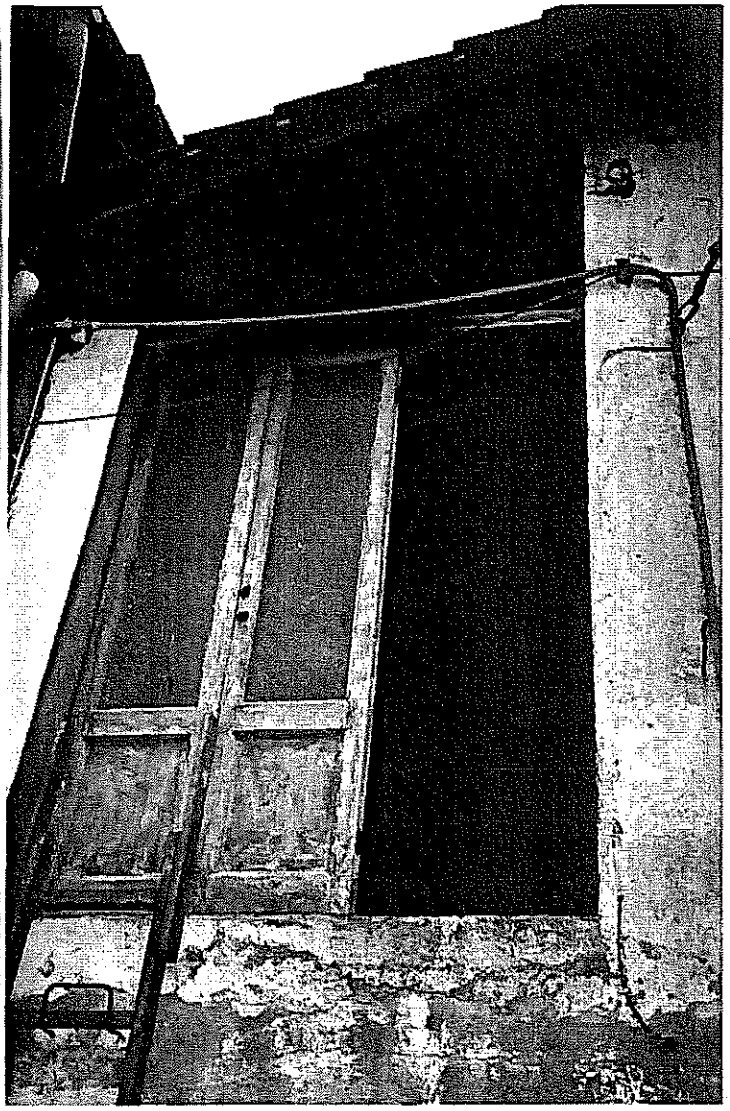
valore commerciale complessivo beni pignorati € 181.000,00 – al netto *costo per il tecnico (pratiche catastali), inoltre – a dedurre – costi per cancellazione ipoteca/che e adempimenti a carico della procedura* → **valore netto € 175.000,00.**

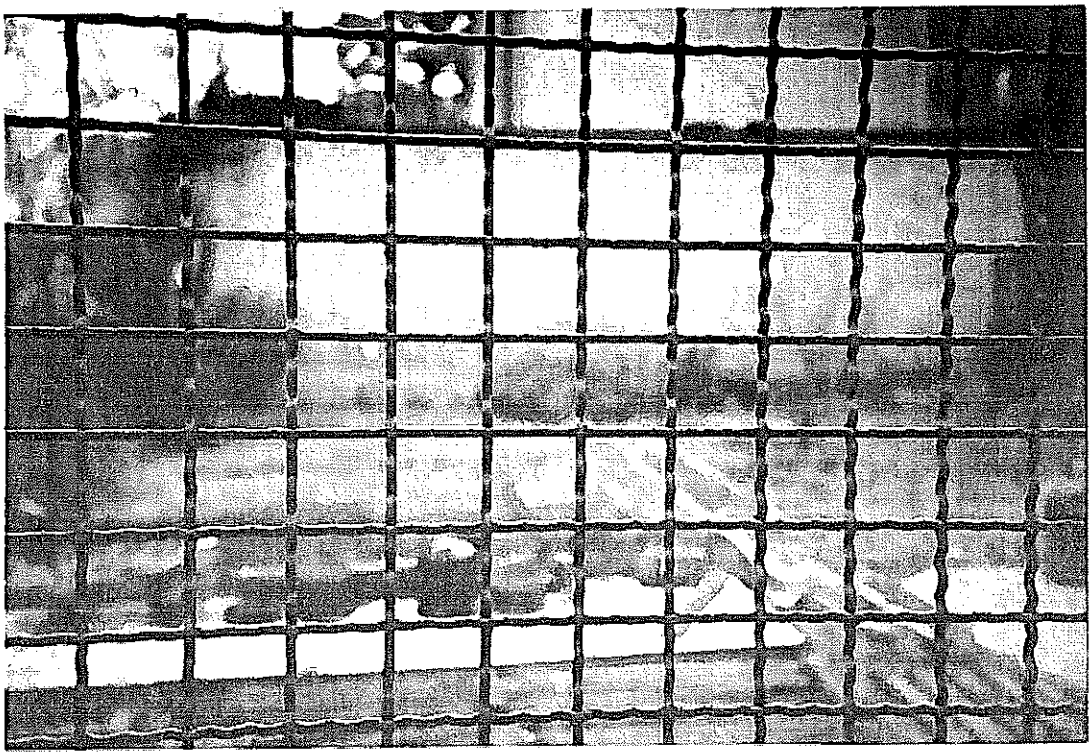
Stato occupativo: libero – utilizzato senza titolo.

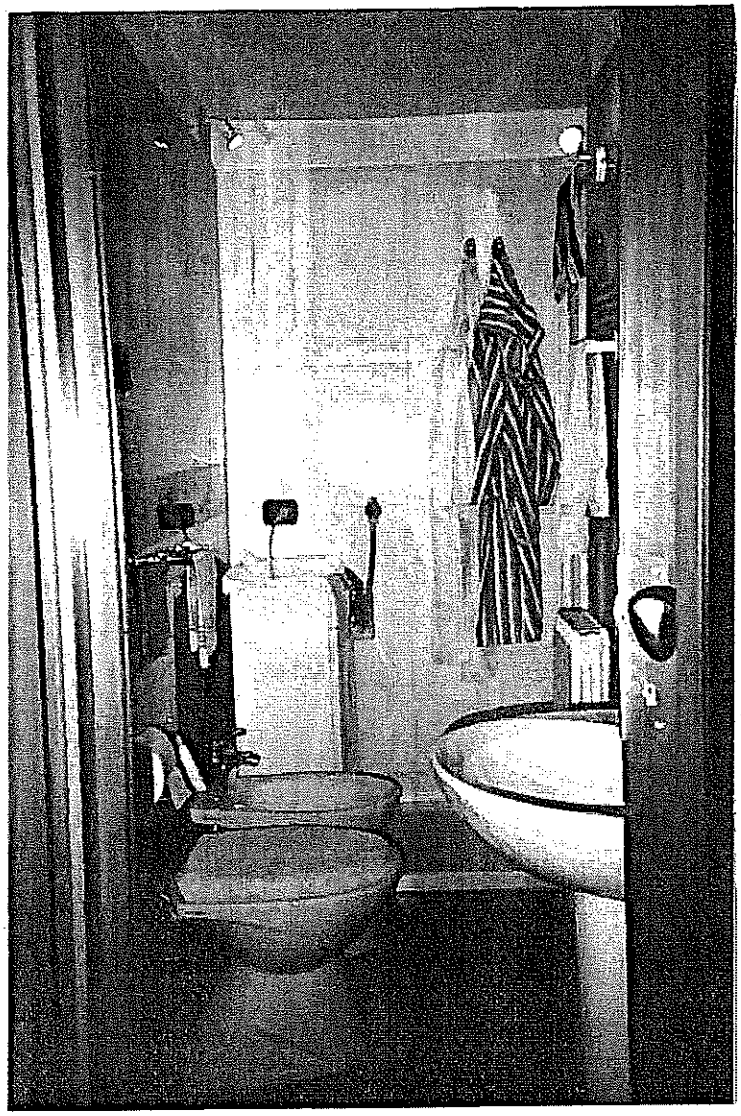
Il CTU ritiene di potere ragionevolmente dedurre la valutazione attendibile per tutte le motivazioni elencate in **€ 175.000,00 (centosettantacinquemila/euro) libero** ed un valore dell'immobile di € 122.500,00 (centoventiduemilacinquecento/euro) stato occupato.

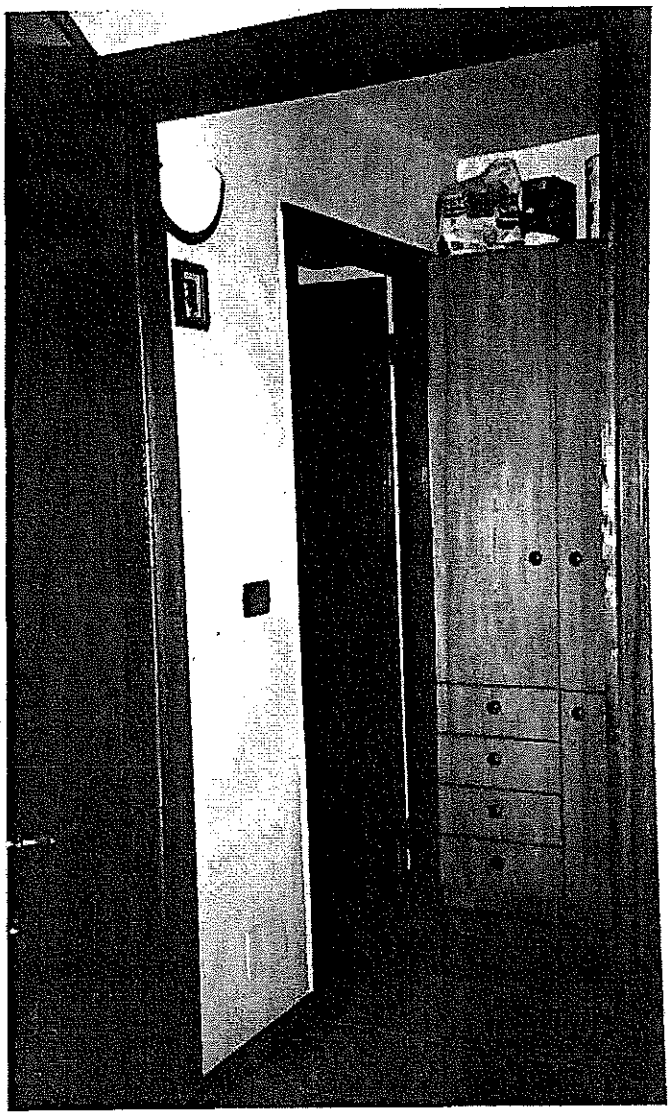
Allegati: a) b) c) d) e) + documentazione.

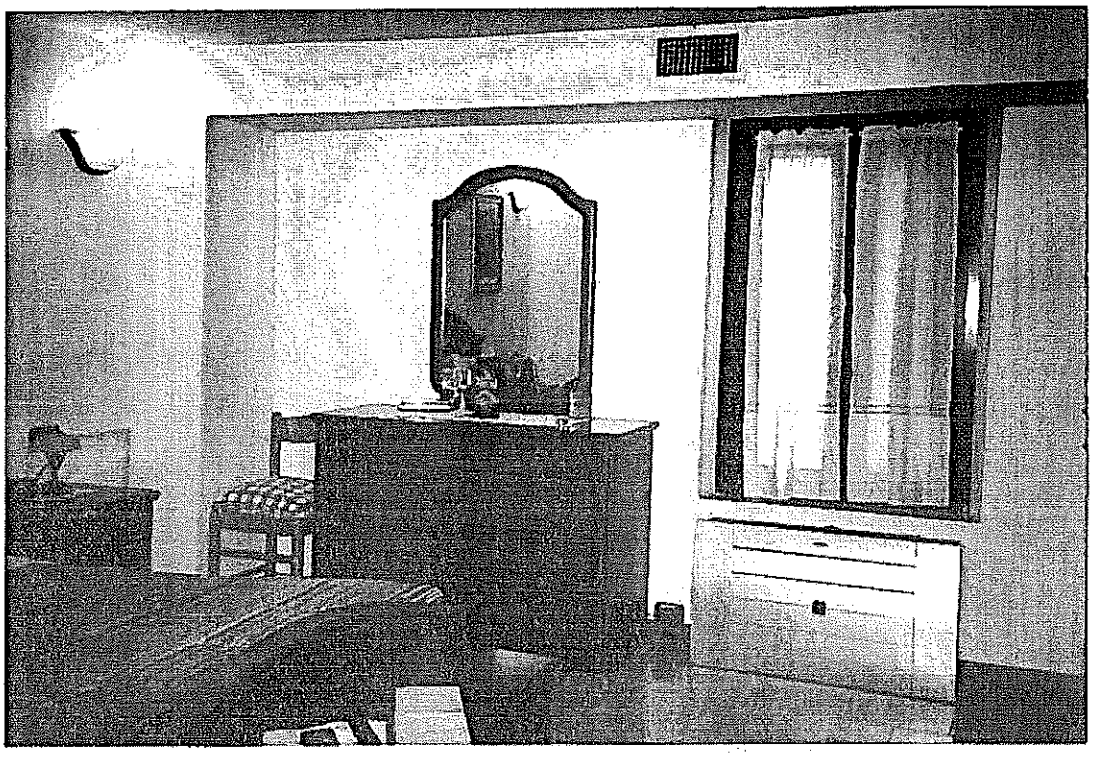
da Luigi

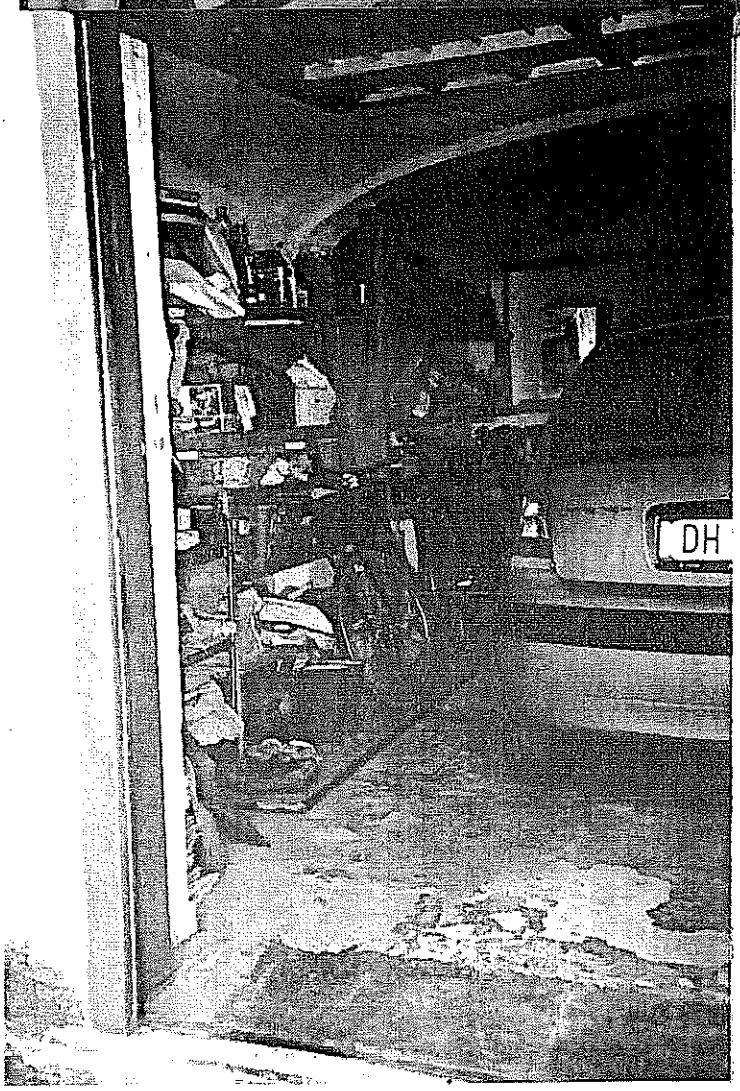


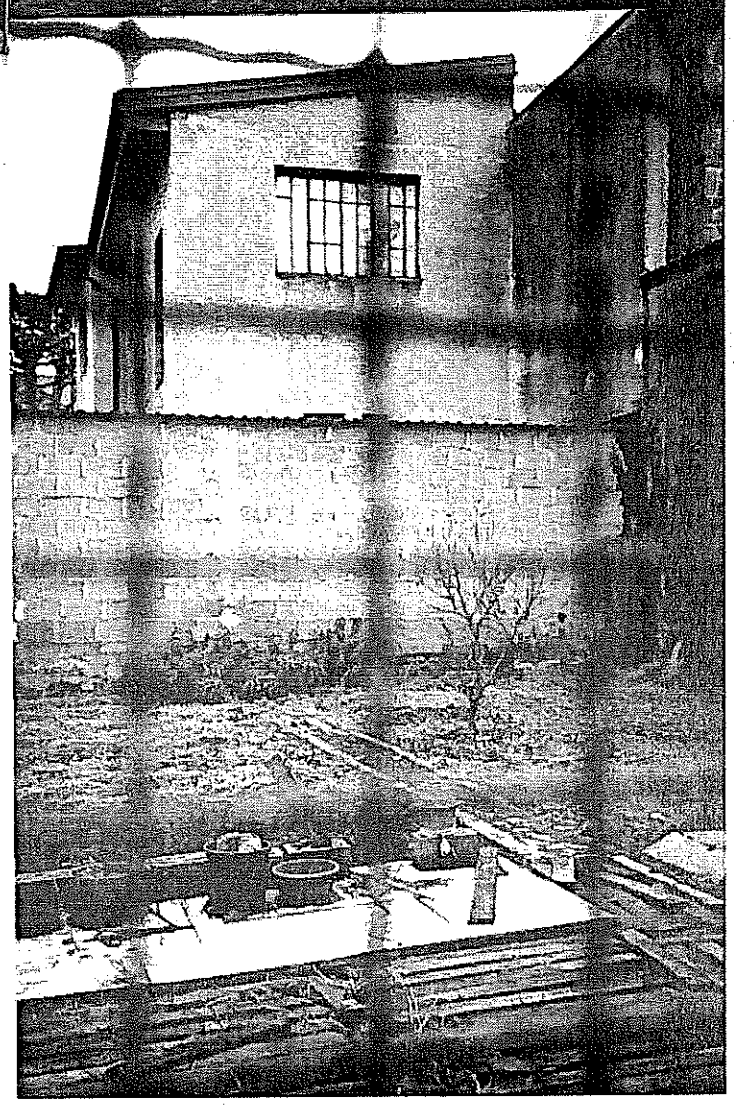


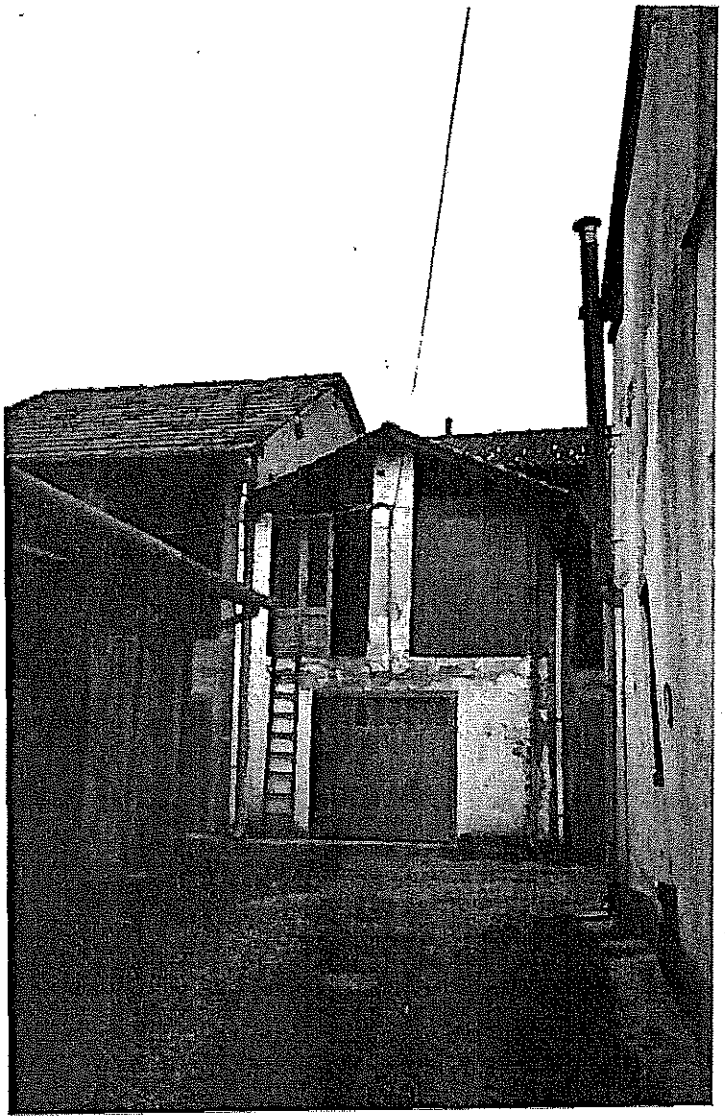


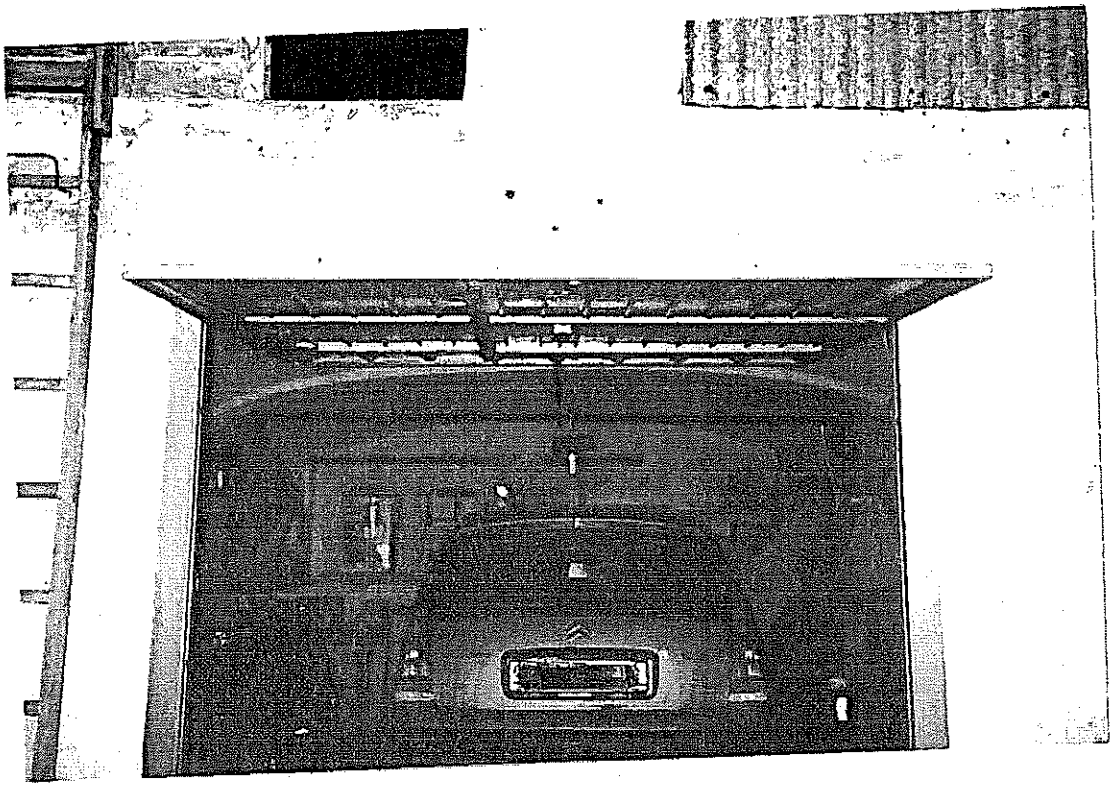


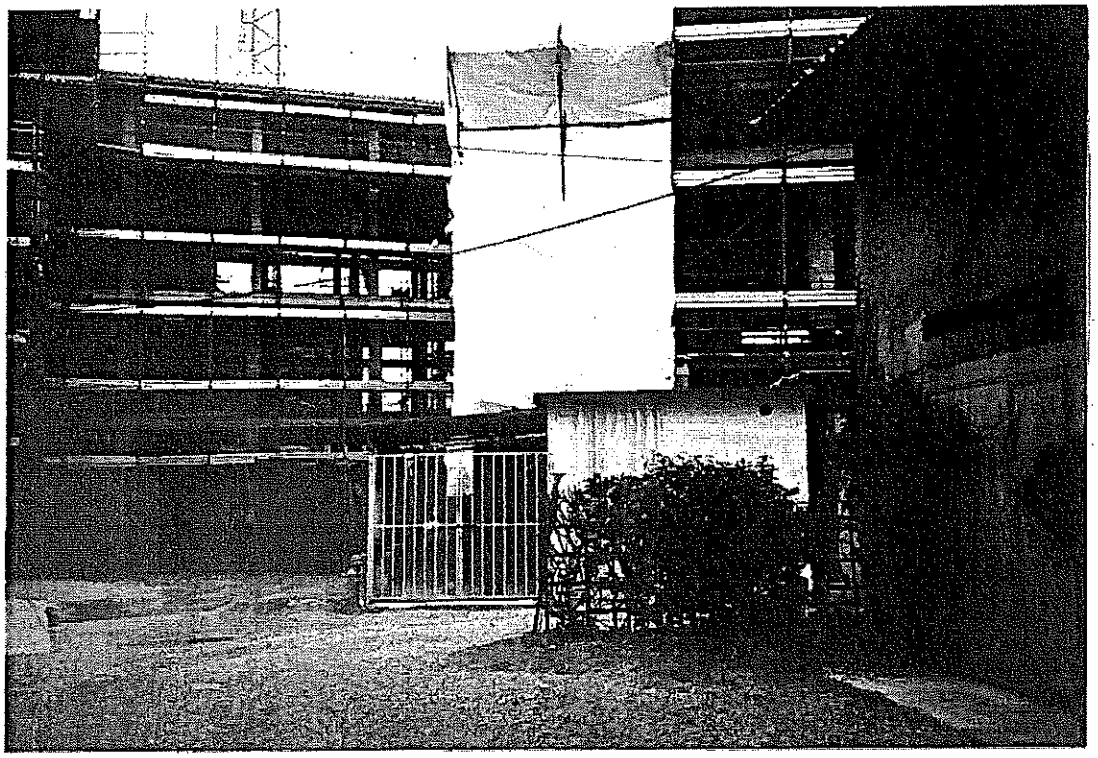


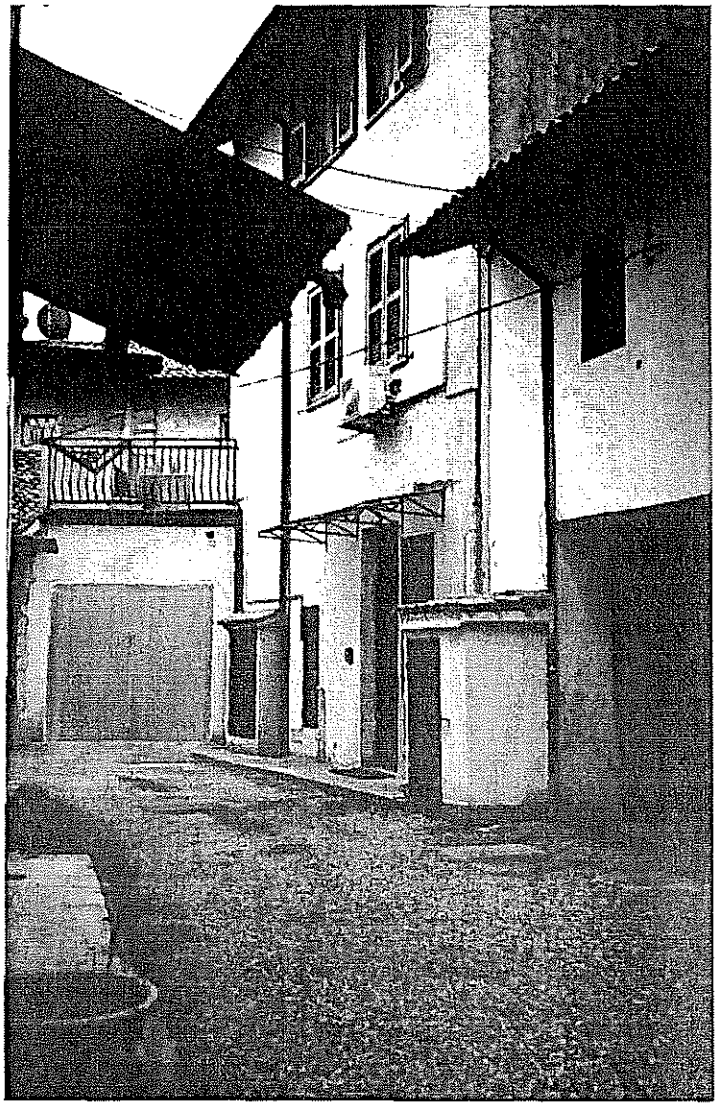

DH











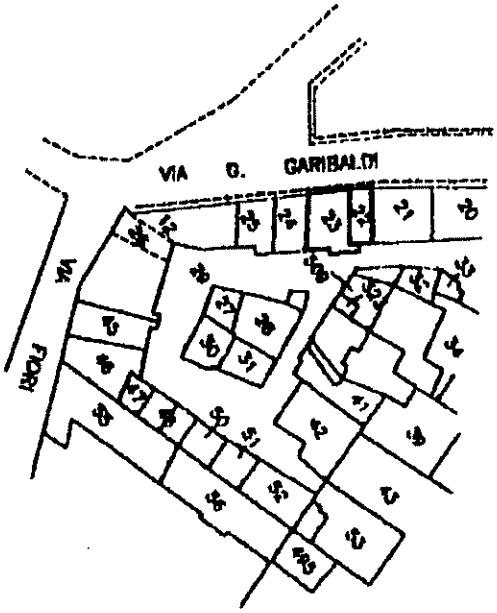
MOD. BN

MODULARIO
F. rig. rend. 697

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

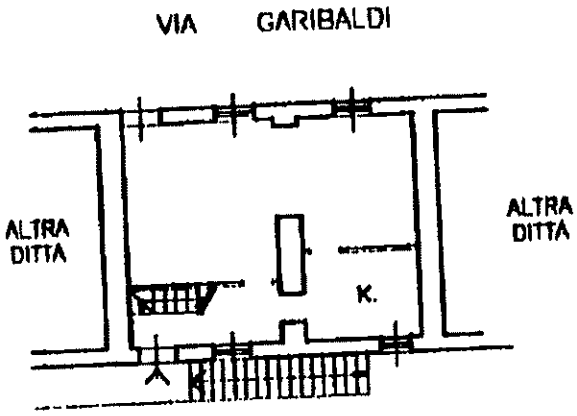
Planimetria di u.i.u. in Comune di INVERUNO via FIORI civ. 1



ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:1000
FOGLIO 9 MAPP. 22 - 23

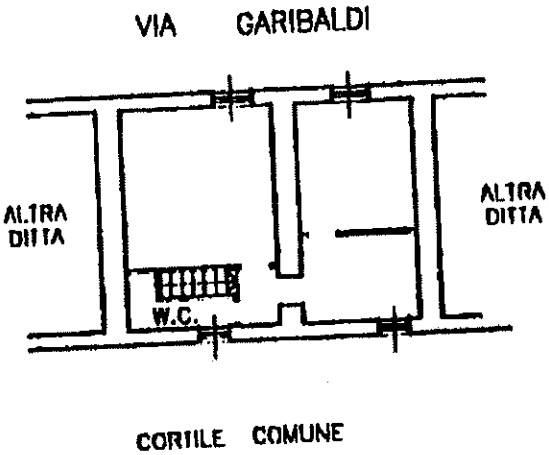
PIANO PRIMO

H. 250



PIANO SECONDO

H. 250



ORIENTAME

SCALA DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Identificativi catastali: n. 22 sub. 702 / 23 702

Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) SALDUCCO MICHELE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della provincia di MILANO n. 5102
data ..... Firma .....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2012 - Comune di INVERUNO(E313) - < Foglio: 9 Particella: 22 - Subalterno 702 >
VIA FIORI n. 1 piano: T;

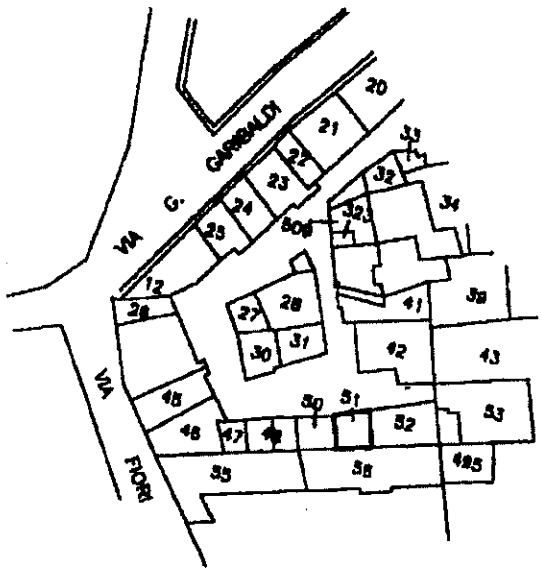
MOD. BN

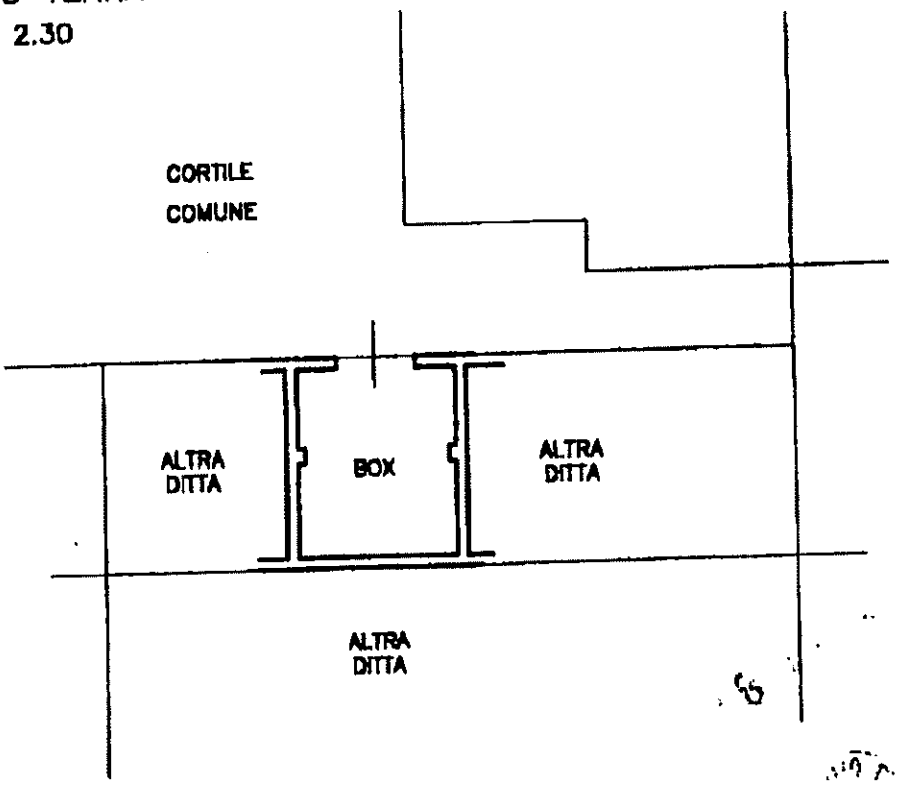
MODULARIO
F. rig. rend. 681

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di INVERUNO via FIORI civ. 1





ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) SALDUCCO MICHELE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della provincia di MILANO n. 4700

data ..... Firme .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2012 - Comune di INVERUNO(E313) - <Foglio: 9 Particella: 51 - Subalterno 701 >
VIA FIORI n. 1 piano: T;

Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 17/02/2000 - Data: 07/11/2012 - n. MI0798680 - Richiedente: BRUSCANI ELISABETTA
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di scala: 200

n. 51 sub. 701

MODULARIO
F. rig. rend. 487

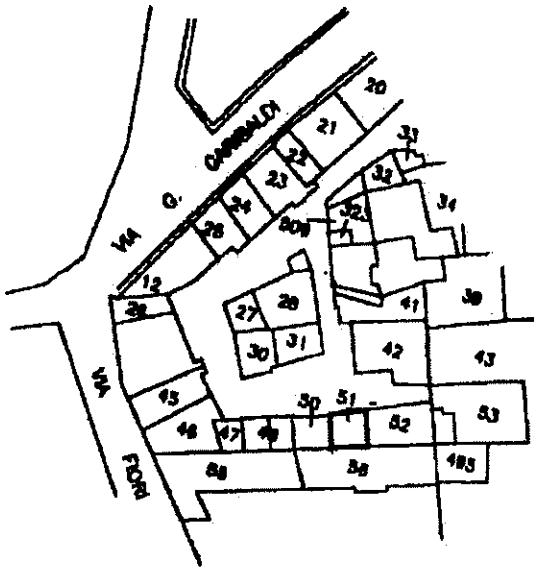
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CI

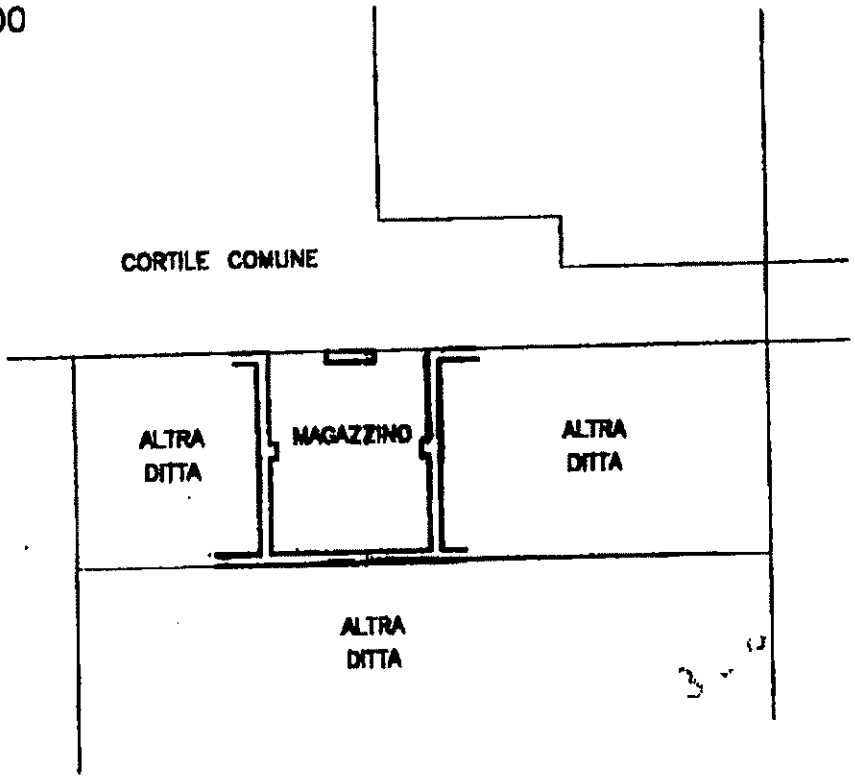
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di INVERUNO via FIORI civ. 1

ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:1000
FOGLIO 9 MAPP. 51



PIANO PRIMO
H. 3.00



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) SALDUCCO MICHELE

Iscritto all'albo de i GEOMETRI della provincia di MILANO n. 8700

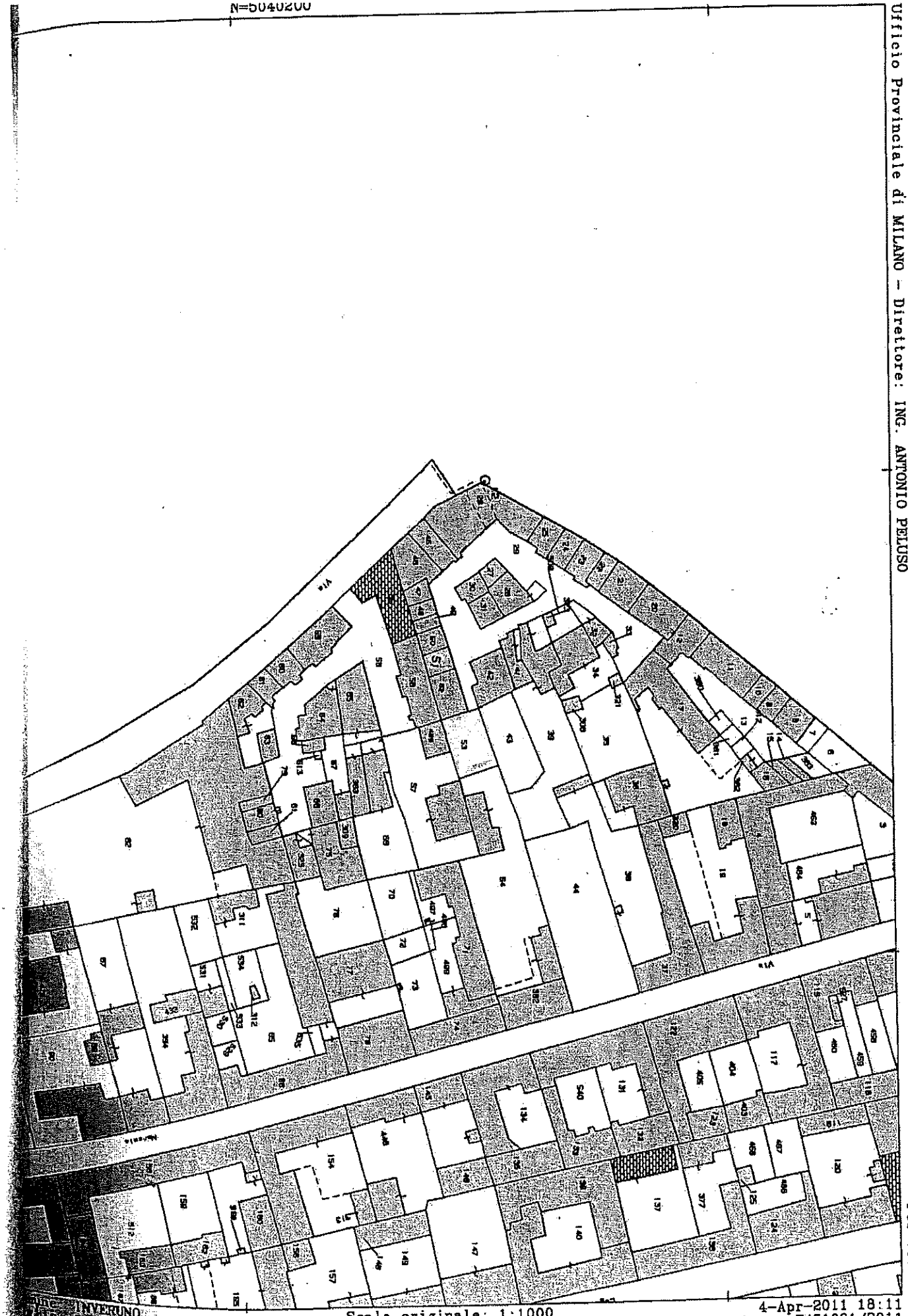
data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 17/02/2000 - Data: 07/11/2012 - n. MI0798691 - Richiedente BRUSCAINI ELISABETTA
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(208x297) - Fatt. di Scala: 1:1000

n. 51 sub. 702

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2012 - Comune di INVERUNO(E313) - <Foglio: 9 Particella: 51 - Subalterno 702>
VIA FIORI n. 1 piano: 1;



Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

Per Visura

Comune: INVERUNO
Foglio: 9

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

4-Apr-2011 18:11
Prot. n. T451031/2011