

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

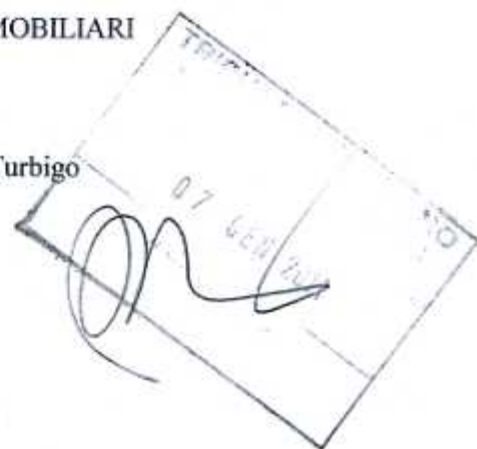
Procedura R. G. 528/2009

instaurata da Condominio Le Betulle - 3° lotto con sede in Turbigo
contro

G. E. Dott.ssa Susanna Terni

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Esperto nominato: arch. Pietro M. Testa



Il sottoscritto arch. Pietro Testa, con studio in Milano, Via Imperia n. 19, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili pignorati, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Signor Giudice avviava le operazioni peritali.

Il quesito formulato richiedeva l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'acquisizione dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti dell'incarico ricevuto e la data di inizio operazioni peritali; l'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con indicazione dello stato occupativo, fatta attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano registrati e nel caso verificare la data di registrazione, la data di scadenza, 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; 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 – 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: oneri reali - obbligazioni propter rem – servitù – uso – abitazione; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed 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; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive; fornire notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01 indicando 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; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D. Lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico, sono consistite in: verifica della documentazione agli atti; reperimento visure catastali storiche e schede; reperimento atto di provenienza c/o il Notaio; sopralluoghi agli immobili; accesso all'U. T. comunale per verifica situazione Urbanistica.

L'avviso del conferimento dell'incarico e di inizio operazioni peritali, fissato per il giorno 17 Giugno 2010 in loco, è stato regolarmente inviato a mezzo raccomandata a. r. sia al debitore, sia al creditore precedente. Successivamente l'Amministratore di Condominio, geom. Giovanni Danelli contattava il sottoscritto e si rendeva disponibile a presenziare al sopralluogo che veniva effettuato alla data stabilita, prendendo atto dell'assenza del debitore. In merito l'Amministratore comunicava che il signor I-ulta irreperibile e presumibilmente trasferito in altra città.

A seguito dell'impossibilità di accedere agli immobili, provvedeva ad avvisare sia il creditore precedente, sia il Signor Giudice il quale nominava Custode Giudiziario la SIVAG

Successivamente il 27 Ottobre 2010, accompagnato dal Custode Giudiziario Signor Maurizio Loparco per SIVAG nominata ed il fabbro che procedevano all'apertura forzata, nonché alla presenza dell'Amministratore di condominio, procedeva al sopralluogo interno effettuando i rilevamenti metrici e fotografici necessari.

Sulla base di quanto sopra è pertanto in grado di redigere la presente relazione peritale avente per oggetto i beni della Procedura, che viene fornita anche su supporto informatico e con copia alle parti.

Premesso che

1. L'atto di pignoramento colpisce due immobili ubicati nel Comune di Turbigo (MI) via Villoresi n. 33, identificati al N. C. E. U. al foglio 9 - mappale 355 e precisamente:
 - appartamento con cantina: subalterno 701
 - box: subalterno 705
2. relativamente al box la Certificazione notarile in atti osserva testualmente quanto segue:
 - "... in virtù di denuncia con scheda 17 Marzo 2006 n. MI0172869 di prot. che ha sostituito la scheda del 17 Maggio 1974 n. 21532 di prot. a seguito della variazione della destinazione da deposito a box dell'unità già distinta con il sub. 702 ...";
 - "... riguardo il cambio di destinazione d'uso da deposito a box sopra citata dagli atti esaminati non risulta essere presentata alcuna pratica edilizia presso le autorità comunali competenti bensì la sola variazione catastale...".
3. Ulteriori accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico hanno permesso di constatare che agli atti del Comune non solo non è stata presentata alcuna pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da deposito a box, ma non sussiste neppure alcuna Concessione per la realizzazione del manufatto di cui fanno parte quattro unità immobiliari tra le quali il locale deposito s.p.p. oggetto della presente relazione. Inoltre, dalla tavola di progetto reperita presso il Comune, datata 17.12.1971 e costituente la planimetria generale, si rileva che il corpo depositi non viene in alcun modo rappresentato.

Ciò premesso

- Rilevato che l'immobile è stato realizzato abusivamente ed in ambito territoriale sottoposto a vincolo ambientale secondo il D. L. 42/2004 ed allo stato non risulta sanabile.
- Considerato che un eventuale tentativo di verifica della perseguibilità di sanatoria comporterebbe costi per spese tecniche professionali che si stimano in € 2.500,00 circa ed in aggiunta, in caso remoto di possibile sanatoria vi sarebbero ulteriori costi da sostenere per oblazione ed oneri per € 1.500,00 circa.
- Preso atto che attualmente l'immobile si trova in uno stato di conservazione fatiscente (cfr fotografia allegata) e che non può essere utilizzato se non con intervento di ripristino con rimozione e rifacimento della guaina di impermeabilizzazione, dell'intonaco, del pavimento e con revisione della basculante, intervento che si stima in € 4.000,00 circa.
- Rilevato che l'attuale valore di mercato dell'immobile a destinazione deposito della superficie di mq. 13,00, visto lo stato di conservazione fatiscente e la non regolarità edilizia, può essere identificato in non più di € 300,00 / 350,00 al mq. per un valore complessivo di € 3.900,00 / 4.550,00 circa.

Si ritiene rilevante segnalare l'opportunità di non procedere alla vendita del locale deposito s. p. p.
salvo diverso orientamento del Signor Giudice e/o obiezioni delle parti

Identificazione e descrizione del bene oggetto di stima

Escluso il locale deposito di cui in premessa relativamente al quale il sottoscritto provvederà alla redazione di separata stima qualora richiesto.

Appartamento in Turbigo (MI) Via Villoresi, 33
quota intera di proprietà

1. Descrizione analitica

Comune di Turbigo (MI) Via Villoresi n. 33, appartamento al piano terzo mansardato (quarto fuori terra), composto da: ingresso, sala, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, balconata; vano di cantina al seminterrato.

2. Riferimenti Catastali N. C. E. U. Comune di Turbigo, via Villoresi, 33:

• appartamento e cantina:

foglio 9 - mappale 355 - sub. 701 - cat. A3 - cl. 3 - vani 5,5 - piano 3 S1- rendita € 298,25.

*Note si segnala che:

- la scheda catastale riporta il numero di interno 3 e non 10 come indicato nell'atto di provenienza.
- dall'estratto di mappa del catasto terreni di Turbigo il mappale 355 risulta area nuda e non già fabbricato.

3. Coerenze

Come da atto di provenienza:

appartamento: area condominiale da tre lati, vano scale e pianerottolo comune, appartamento proprietà di terzi, salvo altri;

cantina: locale centrale termica, area condominiale, cantina di aliena proprietà, corridoio d'accesso, salvo altri;

4. Caratteristiche

Zona

Periferica ad alta densità abitativa, nessun esercizio commerciale al dettaglio nelle vicinanze.

Condominiali

Edificio di tipologia civile con ingresso dalla via Villoresi, cortile retrostante con accesso a mezzo rampa carraia.

Facciate: intonaco (sono presenti fessurazioni);

balconi: a sbalzo di cemento armato con parapetti di ferro verniciato (frontalini in cattivo stato);

ingresso: portone alluminio e vetri; pavimento in piastrelle;

scale: di cemento armato, a rampe parallele;

ascensore: presente;

portineria: non presente.

Stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

Strutturali del fabbricato

Strutture di c. a. con partizioni in laterizio.

Componenti Edilizie specifiche ed impianti

Appartamento

- esposizione: su tre lati;
- pareti: intonaco tinteggiato; ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: ceramica;
- infissi esterni: alluminio verniciato, scuri avvolgibili in pvc;
- infissi interni: porte cieche di legno naturale;
- imp. citofonico: esistente;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia non a norma;
- imp. idrico: esistente sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato, radiatori di metallo;
- bagni: uno con tazza e doccia, l'altro con tazza e bidet; non presenti altre dotazioni;

Altezza dei locali: variabile secondo l'andamento della falda del tetto.

Condizioni: buone.

Si segnala che al sopralluogo risultano asportati il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria ed i lavelli nei bagni e cucina.

Cantina

- pareti: intonaco rustico;
- pavimento: battuto cemento;
- porta: lamiera;
- imp. elettrico: esistente da verificare se a norma;

Altezza: ml. 2.45 circa.

Condizioni: sufficienti per l'uso cui è destinato il locale.

Nota: risulta indivisa da quella confinante non di proprietà.

5. Consistenza

Superficie commerciale complessiva comprese le murature esterne/interne 100%, a confine 50%:

- appartamento: mq. 99.00 circa.
- balconata: mq. 40.00 circa.
- cantina: mq. 5.00 circa. (la superficie della cantina si riferisce a quella di proprietà ed oggetto di pignoramento).

6. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene

Al sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e cose.

7. Pratiche edilizie

Nulla Osta a costruire n. 149/71 in data 20.12.1971.

8. Conformità urbanistico - edilizia: non conforme.

Al sopralluogo si è riscontrata l'esecuzione di opere non autorizzate e/ o in difformità dai tipi planimetrici di cui Nulla Osta a costruire, consistenti in:

8.1 appartamento

- **diversa distribuzione interna**

La situazione potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 33 Legge Regionale 12/05, mediante richiesta di Permesso di Costruire (ex regime autorizzativo) a sanatoria.

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto farsi parte diligente ed attivarsi in merito presso gli Uffici Comunali al fine di regolarizzare la situazione.

Costo stimato per oneri, oblazione, spese tecniche e quanto necessario € 3.000,00 circa.

- **eliminazione del disimpegno servizi igienici**

Al fine di rendere l'appartamento conforme al Regolamento d'Igiene, si dovrà provvedere alla realizzazione di parete con fornitura e posa di porta.

Costo stimato per opere edili e di falegnameria € 3.500,00 circa.

8.2 cantina

- **é stato accorpato il locale confinante non di proprietà e quindi non interessato dalla procedura.** Sono necessarie opere edili di frazionamento fisico consistenti nella elevazione di tavolato divisorio finito ad intonaco sulle due parti, demolizione parziale di tavolato nell'altro locale non di proprietà per realizzazione del vano d'ingresso dal corridoio comune, fornitura e posa di falso telaio e porta come le esistenti al piano.

Costo stimato per opere edili € 4.000,00 circa.

Nota: la dimensione della cantina dovrà essere quella rilevabile dalla planimetria allegata all'atto di provenienza al precedente proprietario a rogito Notaio Manlio Ialenti in data 05.07.1974, reperito c/o l'Ufficio del Territorio e che si allega alla presente relazione e di cui ne fa parte integrante.

9. Abitabilità - Agibilità

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta rilasciato, Permesso di Abitabilità in data 20.02.1975, con decorrenza dal 03.02.1975.

10. Certificazione impianti dell'appartamento

Non presenti.

11. Certificazione energetica dell'edificio

Non presente.

12. Conformità catastale: non conforme.

Procedendo alla regolarizzazione edilizia di cui al punto 8.1, si dovrà aggiornare la scheda con modello DOCFA. Costo stimato per spese tecniche € 2.000,00 circa.

Si dovrà inoltre provvedere all'inserimento in mappa del fabbricato in quanto dall'estratto di mappa del catasto terreni di Turbigo il mappale 355 risulta area nuda e non già fabbricato.

13. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

- Il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati e/o in corso/deliberati ed oneri per le Certificazione energetica dell'edificio.
- Sussistono inoltre oneri ed incombenze relativi a: regolarizzazione edilizia, certificazione di conformità degli impianti, opere edili, aggiornamento catastale di cui ai punti 8, 10, 11, 12.

14. Titoli di proprietà

Come da Certificazione Notaio Maria Teresa ... data 20.07.2009 i in atti

Atto notaio Ciro De Vivo in data 29.03.2006 Rep. 5285/2893

Trascritto Milano 2 in data 10/04/2006

Registrato a Milano

Vende:

Atto Notaio Manlio Ialenti in

Depositato in atti stesso Notaio in pari data

Registrato a Novara

Trascritto Milano

Vende:

15. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il ... a favore di ... S.p.A., con sede in Roma e contro ... per la somma complessiva di Euro 260.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 130.000,00, concesso con atto in data ... Notaio Ciro De Vivo registrato a Milano 3

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto in data 21.04.2009 nn. 48413/30048 a favore di ... con sede in Turbigo, via Villorosi n. 33, a carico di ...

16. Convenzioni matrimoniali

All'atto d'acquisto del bene il signor ... risultava di stato civile libero.

17. Valutazione

Ipotesi e criteri di stima e fonti di informazione: metodo comparativo basato su valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare listino CAAM n. 37, periodo di rilevamento dati primo semestre 2010, pubblicati Settembre 2010, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato per immobili aventi caratteristiche simili.

Appartamento al piano quarto con vano di cantina al seminterrato

destinazione	mq. circa	valutazione €/mq.	coefficiente	valore di stima
appartamento	99.00	1.400,00	1.00	138.600,00
balconata	40.00	1.400,00	0.33	18.480,00
cantina	5.00	1.400,00	0.25	1.875,00
				158.955,00

Valutazione complessiva arrotondata: € 160.000,00

18. Valore

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

Immobile libero

- la procedura colpisce la quota intera di proprietà € 160.000,00
- riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; per vendita forzata e senza garanzia per vizi occulti dell'opera: -€ 32.000,00

Valore della quota intera di immobile libero € 128.000,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso,
nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di regolarità edilizia in cui si trova,
a corpo e non a misura
immobile libero € 128.000,00

Immobile occupato

- valore di riferimento per immobile libero € 128.000,00
 - decurtazione per immobile occupato 15% -€ 19.200,00
- € 108.800,00
arrotondato € 109.000,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera di possesso,
nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di regolarità edilizia in cui si trova,
a corpo e non a misura
immobile occupato € 109.000,00



Si allegano i seguenti documenti

- A. R. raccomandate inviate alle parti per inizio operazioni peritali e raccomandata tornata al mittente
- Verbali sopralluoghi
- Atto di provenienza Notaio