

Tribunale Civile e Penale di Milano  
Sezione esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE ESECUZIONI CIVILI DEPOSITATO OGGI
24 NOV. 2009
Il Cancelliere <i>[Signature]</i>

RGE 138/09

G.E. dott.ssa Susanna Terni

Siena Mortgages 03-4 Srl

contro

Relazione peritale delle unità immobiliari site in Novate Milanese (MI), via Cascina del Sole n. 101, di proprietà del sig. [REDACTED]

La sottoscritta architetto Maria Enrica Granata, residente in Milano via Piacenza n. 16, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano n. 4046 e all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 9047, premesso che:

i) in data 14 luglio 2009 è stata nominata dal G. E. dott.ssa Susanna Terni quale esperto nella procedura in oggetto;

ii) in data 22 settembre 2009 ha prestato giuramento di rito dichiarando di accettare l'incarico e in tale occasione il G. E. dott.ssa Susanna Terni ha formulato il seguente 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 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, al creditore procedente della data d'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita degli immobili;*

*1) Ad avvertire il creditore procedente in caso d'impossibilità di accesso agli immobili.*

*2) A identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e*

Il 17 novembre 2009 ha inviato, all' avv. Giuseppe Avino, comunicazione via e-mail di avvenuta visita.

2) *A identificare i beni oggetto del 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 diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

2.1 Dalla verifica della documentazione catastale sono emersi i seguenti dati relativi ai beni in oggetto:

- *Unità immobiliare al piano terreno e seminterrato* sita in Novate Milanese (MI) via Cascina del Sole n. 101 situazione al 25/09/2009 (V. All. 1).

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
1	27	704			A/3	3	7,5 vani	Euro 464,81

Intestato:

- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 17/09/2004 n. 65333 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI 0574764) variazione di classamento.

Coerenze:

Si indicano di seguito le coerenze in senso orario partendo da Nord:

- cortile al mappale 38, proprietà di terzi, cortile al mappale 38, cortile al mappale 39, sub. 705, via Cascina del Sole, cortile al mappale 39.

- *Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terreno* sita in Novate Milanese (MI) via Cascina del Sole n. 101 situazione al 25/09/2009 (V. All. 2).

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
1	27	705			C/6	3	20 mq.	Euro 58,88

Intestato:

- [redacted] nato a [redacted], c.f. [redacted]  
proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 17/09/2004 n. 65333 .1/2004 in atti dal 17/09/2004 (protocollo n. MI 0574764) variazione di classamento.

Coerenze:

Si indicano di seguito le coerenze in senso orario partendo da Nord:

- sub. 704, cortile al mappale 39, via Cascina del Sole, sub. 704.

2.2 Atto di pignoramento immobiliare del 23 dicembre 2008, trascritto il 26 gennaio 2009 Reg. gen. 7020 - Reg. part. 3953 (V. All.3):

a favore

- Siena Mortgages 03-4 Srl con sede a Roma c.f. 02492020546;

contro

- [redacted] nato il [redacted] a [redacted]  
proprietà per 1/1.

Per le seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico A/3, sita in Novate Milanese (MI) via Cascina del Sole n. 101, piano terreno e seminterrato, foglio 1, part. 27, sub. 704, cons. 7,5 vani.

- Unità immobiliare ad uso autorimessa C/6, sita in Novate Milanese (MI) via Cascina del Sole n. 101, piano terreno, foglio 1, part. 27, sub. 705, cons. 20 mq.

2.3 Gli estremi dell'atto di provenienza sono:

- Atto di compravendita del 23 luglio 2002 rep. 16403 dott.ssa Manuela Magaglio, Notaio in Bollate (MI), trascritto il 24 luglio 2002 ai Reg. gen. 96215 - Reg. part. 56163 relativo al trasferimento dell'intera proprietà degli immobili in oggetto (V. All. 4):

- dal sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] [redacted] cod. fisc. [redacted]

██████████ proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale;

- al sig. ██████████ nato il ██████████ a ██████████ c.f. ██████████  
██████████, proprietà per la quota di 1/1.

2.4 Dalle visure eseguite in Conservatoria non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

3) *Fornire una sommaria descrizione del bene;*

I beni oggetto di perizia, situati nel Comune di Novate Milanese frazione Cascina del Sole, occupano il piano seminterrato e interrato di un edificio costituito da 3 piani fuori terra con le facciate in intonaco colorato in buono stato di conservazione (V. All. c).

In data 9 novembre 2009 il CTU ha eseguito un primo sopralluogo esterno dal quale ha rilevato che all'unità immobiliare non sono state eseguite le modifiche presenti nella documentazione allegata alla DIA n. 87/2002 come al punto 7 meglio specificato.

Non è stato possibile visionare l'unità censita catastalmente come box poiché la saracinesca risulta bloccata.

Il piano seminterrato a cui si accede scendendo tre gradini in corrispondenza delle due vetrine o da un ingresso centrale con scala indipendente è costituito da un unico locale con un piccolo ripostiglio nel sottoscala condominiale.

Le due vetrine sono provviste di serranda e le finestre con inferriate in ferro hanno infissi in alluminio.

Il locale adibito a negozio ha un'altezza di 2,80 mt., i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti intonacate.

Dal piano seminterrato si accede ai locali ad uso deposito del piano interrato da un corridoio con scale in cui si trova una cella frigorifera in disuso.

Il piano interrato è costituito da due locali, un bagno provvisto di antibagno con altezza 2,25 mt. e un ripostiglio con altezza 1,80 mt.

“L'appartamento” ancora ad uso negozio è in stato di abbandono anche per gli impianti elettrico e idrico presenti.

Dal punto di vista dimensionale il negozio accatastato come abitazione ha una superficie commerciale vendibile pari a 90 mq. più 85 mq. ad uso deposito e il locale accatastato come box ha una superficie di mq. 26 (misurazione effettuata dalla planimetria catastale).

4) Riferire sullo 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;

L'unità immobiliare risulta essere usata dal proprietario.

5) 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Non risultano oneri condominiali.

6) 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.

E' stata controllata la documentazione ipotecaria e dalla verifica sono risultate le seguenti trascrizioni relative al bene in oggetto:

*- Trascrizioni*

Reg. gen.	Reg. part.	Data	
34169	24009	15-04-99	Atto di divisione a stralcio del 25-03-1999 dott. Claudio Guidobono Cavalchini, notaio in Bollate (MI), n. 49466/7598 di rep. <u>contro</u> sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno <u>a favore</u> sig. [REDACTED] già proprietario della quota di 1/6 dei beni in oggetto (V. All. 5).
96215	56163	24-07-02	Atto di compravendita degli immobili in oggetto, del 23-07-2002 n. 16403 di rep. dott.ssa Manuela Magaglio, Notaio in Bollate (MI), <u>a favore</u> del sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] <u>contro</u> il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] (V. All.4).
7020	3953	26-01-09	Atto di Pignoramento degli immobili in oggetto, del 23-12-2008 n. 18008 di rep. <u>a favore</u> Siena Mortgages 03-4 Srl con sede a Roma c.f. 02492020546 <u>contro</u> [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] (V. All. 3).

*- Iscrizioni*

Reg. gen.	Reg. part.	data	
103418	30994	03-11-99	Ipoteca volontaria, durata 7 anni per la complessiva somma di 140.000.000 lire di cui 70.000.000 lire per capitale sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, del 25-10-99

			n. 34459 di rep. dott. Salvo Morsello, Notaio in Bollate (MI) <u>a favore</u> Banca di Legnano SpA con sede in Legnano c.f. 00770920155 <u>contro</u> il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] (V. All. 6).
4512	577	13-01-03	<u>Annotazione cancellazione totale</u> dell'ipoteca volontaria sopra citata, del 24-09-02 n. 17826 di rep. dott.ssa Manuela Magaglio, Notaio in Bollate (MI) (V. All. 6a).
96216	22551	24-07-02	Ipoteca volontaria, durata 25 anni per la complessiva somma di 208.000,00 euro di cui 104.000,00 euro per capitale sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, del 23-07-02 n. 16404 di rep. dott.ssa Manuela Magaglio, Notaio in Bollate (MI) <u>a favore</u> Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena c.f. 00884060526 <u>contro</u> il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] (V. All. 7).
132034	35035	06-09-05	Ipoteca legale, per la complessiva somma di 28.095,10 euro di cui 14.047,55 euro per capitale, sull'intera quota del diritto di piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, del 30-08-05 n. 19250/68 di rep. Esatri Esazione Tributi SpA <u>a favore</u> Esatri Esazione Tributi SpA con sede e domicilio ipotecario eletto in Milano viale Dell'Innovazione n. 7 c.f. 09816500152 <u>contro</u> il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] (V. All. 8).

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 consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a 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.*

In data 9 novembre 2009 il CTU si è recato all'ufficio tecnico del Comune di Novate Milanese per visionare la pratica edilizia inerente agli immobili in oggetto (All. 9; 9a).

La costruzione dello stabile risulta anteriore al '67 e in data 1 agosto 2003 il sig. [REDACTED] ha presentato la pratica di Denuncia di inizio attività (DIA) n. 87/2002 relativa al mutamento di destinazione d'uso con opere (da commerciale a residenziale) dell'immobile mapp. 27, sub. 701 foglio 1.

I lavori inerenti a tale pratica non sono mai stati iniziati ed essendo trascorsi più di tre anni la DIA è decaduta.

Inoltre è stata presentata variazione catastale secondo il progetto della DIA prima di eseguire i lavori quindi la planimetria non corrisponde allo stato di fatto.

Si evidenzia che l'atto di compravendita, tra il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] (All. 4a), ha come oggetto una porzione immobiliare ad uso civile abitazione con box.

Per regolarizzare l'immobile è necessario ripresentare la planimetria a negozio per ripristinare lo stato di fatto e la destinazione d'uso (negozio) fondendo l'abitazione con il box.

I costi relativi a tale pratica sono di 50,00 euro per la scheda più le spese professionali di un tecnico incaricato per istruire la pratica.

8) *Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

*b) della certificazione energetica;*



L'unità immobiliare è priva di certificazione energetica.

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.*

Il criterio applicato per la determinazione di questa stima è il Metodo Comparativo (o del Mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il valore della porzione immobiliare è stato pertanto ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale dei fabbricati e l'incidenza al mq. del presumibile prezzo di vendita alla data di riferimento (novembre 2009) in base ai già menzionati dati rilevabili dall'andamento del mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato, la sottoscritta ha tenuto conto della qualità, vetustà e stato di conservazione della costruzione, la posizione dell'immobile e i servizi offerti dalla zona.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore della porzione immobiliare sono stati considerati e comparati i valori di mercato d'unità dalle caratteristiche analoghe a quello in oggetto, verificando la veridicità dei prezzi con quanto espresso nella pubblicazione edita dalla Camera del Commercio di Milano: "Rivelazione dei prezzi degli immobili" sulla piazza di Milano n. 35 – I semestre 2009.

La stima pertanto si fonda su un procedimento sintetico determinato con il metodo del valore commerciale.

- Unità immobiliare ad uso negozio accatastata come abitazione sita in Novate Milanese (MI) via Cascina del Sole n. 101, piano seminterrato e interrato (V. All.c; c1).

Il prezzo di mercato di un immobile dalle caratteristiche analoghe all'unità in oggetto risulta compreso tra 1.300,00-1.500,00 €/mq. tenuto presente lo stato dell'immobile la scrivente ritiene di poter dare una stima pari a 1.300,00 €/mq.

superficie lorda negozio			
mq. 90 x 1.300,00 €/mq.	=	€	117.000,00

superficie lorda annesso deposito

mq. 85 x 0,25 x 1.300,00 €/mq. = € 27.625,00

Il valore complessivo risultante dalla stima dell'immobile è pari a 144.625,00 €.

- Unità immobiliare ad uso negozio accatastata come box sita in Novate Milanese (MI) via Cascina del Sole n. 101, piano terreno (V. All.c1).

superficie lorda

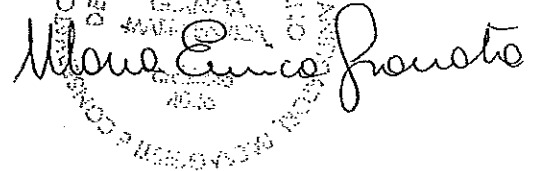
mq. 25 x 1.300,00 €/mq. = € 32.500,00

Il valore complessivo risultante dalla stima degli immobili oggetto di perizia è pari a 177.125,00 € per l'intera proprietà.

Il valore degli immobili occupati, in presenza di un regolare contratto di locazione, subirebbero un deprezzamento nell'ordine del 30% del valore dianzi indicato.

Milano, 23 novembre 2009

arch. Maria Enrica Granata



Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano. Sotto la stampa è presente la firma manoscritta di Maria Enrica Granata.