

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ON. GIUDICE dell'ESECUZIONE DOTT. CESARE DE SAPIA

PERIZIA DI STIMA nel PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIAREpromosso da Condominio via Brianza 7, Premenugo di Settala contro

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata il 10/03/2015 la sottoscritta arch. Giustina Micheluzzi, iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9784, è stata nominata dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano dott. Cesare De Sapia consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto, con assegnazione del 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 del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli, 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/i bene/i 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;

3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'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;
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 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);
6. a 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 indicando i costi a ciò necessari;

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, 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.Lgs. 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 dichiari 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. n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro 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.
10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:
- dati catastali dell'immobile;
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;

- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

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

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Il Giudice dell'Esecuzione assegna all'esperto un fondo spese di € 600,00 oltre accessori che pone a carico del creditore procedente.”



SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 16/4/15 la sottoscritta Arch. Giustina Micheluzzi prestava il giuramento di rito e in data 4/5/15 alle ore 10,00 si recava in via Brianza 7, Premenugo di Settala (MI); in quell'occasione il C.T.U. non poteva accedere all'unità in quanto la debitrice sig.ra _____ non avendo ricevuto la raccomandata inviatale in data 22/4/15 in quanto consegnata ad omonimo (All. 9), si era recata al lavoro. La sottoscritta inviava alle parti nuova comunicazione di apertura delle operazioni per il giorno 13/5/15 (All. 9) e, dalle ore 12.00, effettuava i rilievi metrici e fotografici delle unità pignorate (All. 1), nonché tutte le osservazioni ritenute necessarie ed effettuava in seguito visure ipocatastali presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Agenzia del Territorio - e controlli presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Milano e Settala; svolgeva inoltre indagini di mercato per la valutazione dei beni in oggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

"**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 del/i bene/i al/i debitore/i; **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Il pignoramento notificato in data 20/9/2012 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio Pubblicità Immobiliare di MI2 - ai nn. 79334/117707 il 30/11/2012.

• **Titoli di provenienza al ventennio (All. 2-2a-2b)**

Alla data del 23/4/2015 gli immobili sopra descritti risultano in comproprietà ai signori

(per la quota di ½) e

(per la quota di ½).

Alla data del 30/11/2012 (data di trascrizione dell'ultimo pignoramento) gli immobili appartenevano pro quota ai medesimi signori

quali pervenivano in virtù di atto in data 7/6/2004 al n. 48402/25295 di repertorio in autentica dott. Massimo Napolitano, notaio in Melegnano, trascritto a Milano il 11/6/2004 ai nn. 83307/41889 (All. 2); i suddetti acquirenti compravano all'occasione dalla sig.ra

, a sua volta proprietaria in virtù di atto in data 20/2/2001 al n. 86984/6491 di rep. in autentica dott. Pedone Angela, notaio in Paderno Dugnano, trascritto a Milano il 9/3/2001 ai nn. 21922/15274 (All. 2a, pagg. 6-7) dai sig.ri

, ai suddetti i beni erano giunti in forza di atto in autentica notaio Capasso del 25/7/90, rep. 61300/10801, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano II il 30/7/90 ai nn. 64337/46414 (All. 2a).

3. “A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;...”

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (All. ti 3a, 3b, 3c)

Quartiere

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono situati nella frazione di Premenugo nel comune di Settala, in provincia di Milano, a 15 km. circa ad est di Milano e a 12,5 dall'aeroporto di Linate. La zona è servita dalla linea di autobus 411 che la collega con i comuni di Melegnano, Melzo e San Donato, quest'ultimo collegato a Milano tramite linea metropolitana.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di grés 40x40, ad esclusione della camera da letto matrimoniale dove invece troviamo il parquet originale in quadrotti di rovere.

In bagno i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica dim. 33 x 33cm ed arrivano fino ad h. 2,04 m. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di ceramica dim. 10x10 cm fino ad h. 1,50 m. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, ad eccezione di quella del salone, nel lato opposto alla porta d'ingresso, rivestita con finta pietra per tutta la sua estensione.

I serramenti esterni sono in legno con vetro unico; gli oscuranti esterni sono tapparelle avvolgibili in materiale plastico con sollevamento a cinghia e cassonetto ispezionabile dall'interno. La porta d'ingresso è in legno, non blindata.

Le porte interne sono a soffietto in materiale plastico quelle delle camere lungo il corridoio, in legno tamburato quelle del bagno e della restante camera.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, con elementi scaldanti tradizionali in alluminio; l'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia.

L'impianto gas e l'impianto TV sono presenti; l'appartamento è dotato di impianto citofonico.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in uno stato di conservazione mediocre.

Completano la proprietà una cantina di circa 3,00 mq posta al piano seminterrato, in buono stato, ed un box di circa 12,00 mq. al piano terra, in cattive condizioni conservative.

4) “A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'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;...”

I beni immobili oggetto della presente procedura al momento del sopralluogo risultavano occupati dalla signora _____ proprietaria degli immobili per la quota di ½, insieme al figlio _____. Effettuate le opportune ricerche presso il competente ufficio della Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 - non risultano registrati presso il suddetto ufficio contratti di locazione o di comodato stipulati dai sig.ri _____ riferimento ai beni immobili oggetto di pignoramento (All. 8).

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 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...”**

_____ risulta assegnataria del bene in forza di sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Lodi (All. 2b); l'immobile risulta quindi 'libero al decreto di trasferimento'.

6. “A 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, indicando i costi a ciò necessari;...”

a garanzia di finanziamento al tasso del 4,02% con durata 30 anni, per € 312.500,00 di cui per capitale € 125.000,00, gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili siti in via Brianza n. 7, Premenugo di Settala (MI):

. Unità immobiliare sita in Premenugo di Settala (MI), via Brianza n. 7, piano T;

N.C.E.U. foglio 4, part. 57, sub. 12 - Cat. C/6 - Classe 2 – Cons. 12 mq. – Rendita €33,47.

. Unità immobiliare sita in Premenugo di Settala (MI), via Brianza n. 7, piano 1;

N.C.E.U. foglio 4, part. 166, sub. 9 - Cat. A/3 - Classe 4 – Cons. 4,5 mq. – Rendita € 278,89.

. Unità immobiliare sita in Premenugo di Settala (MI), via Brianza n. 7, piano S1.

N.C.E.U. foglio 4, part. 166, sub. 44 - Cat. C/2- Classe 1 – Cons. 2 mq. – Rendita €3,31.

• **ISCRIZIONE CONTRO - Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio Pubblicità Immobiliare di M2 ai nn. **116410/33125** il 12/12/2000, in forza di atto in data 20/11/2000 Rep. 86507/6393 del Notaio Pedone Angela in Paderno Dugnano, **a favore** di Cariplo Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, C.F. 10516020152 – sede di Milano, via Monte di Pietà, **a carico** di

a garanzia di finanziamento al tasso del 5,35% con durata 30 anni, per € 272.000,00 di cui per capitale € 136.000,00, gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili siti in via Brianza n. 7, Premenugo di Settala (MI):

. Unità immobiliare sita in Premenugo di Settala (MI), via Brianza n. 7, piano 1;

N.C.E.U. foglio 4, part. 166, sub. 9 - Cat. A/3 - Classe 4 – Cons. 4,5 mq. – Rendita € 278,89.

. Unità immobiliare sita in Premenugo di Settala (MI), via Brianza n. 7, piano S1.

N.C.E.U. foglio 4, part. 166, sub. 44 - Cat. C/2- Classe 1 – Cons. 2 mq. – Rendita €3,31.

• **Non risultano annotamenti.**



Regolarità urbanistica

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono stati costruiti in conformità a quanto previsto dal vigente P.G.T. del Comune di Settala., essendo inseriti in zona a Tessuto ad Alta Densità (Edifici in linea e blocco pluriplano – art.28).

8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Il C.T.U. per gli immobili di causa:

- a) ha riscontrato che l'amministrazione del Condominio ha provveduto a far redigere per tutto lo stabile la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 (All. 7), di cui si allega copia.
- b) non ha reperito la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici, di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

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...”

Stima delle proprietà site in Premenugo di Settala (MI), via Brianza n.7

Calcolo superficie commerciale - Unità immobiliare 1

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% se non confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni, al 50% in caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono calcolati nella misura dei 2/3.

Nel nostro caso:

- Sup. lorda interna abitazione: mq 84,30 al 100% : $84,30 \times 1 =$	84,30 mq
- Sup. balcone sporgente: mq 2,15 al 50% :	1,07 mq
- Sup. balcone non sporgente: mq 8,60 al 66%:	<u>5,67 mq</u>
Totale Superficie Commerciale Abitazione	91,04 mq

(Unità immobiliare 1)

N.B. Le Unità immobiliari 2 e 3 si valutano a corpo.

Valutazione immobile

Il C.T.U. in seguito alle indagini ritenute opportune ha rilevato che:

- i prezzi di offerta di vendita per immobili simili a quello in oggetto oscillano tra i 1.100 ed i 1.400 €/mq;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2014 – semestre 2 – Comune di Settala – zona centrale/monozonale - abitazioni di tipo economico - stato conservativo “normale” – riporta come valori minimo e massimo l'intervallo: 900 – 1.100 €/mq e per box 750-1100 €/mq.
- il Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Milano per il Comune di Settala - periferia – secondo semestre 2014 - appartamenti recenti (entro 40 anni) - riporta l'intervallo: 1.250 – 1.650 €/mq;

Tenendo conto di: epoca di costruzione, tipologia edilizia, qualità della distribuzione spaziale e delle finiture, orientamento, esposizione, stato conservativo delle abitazioni nonché dell'intero stabile di appartenenza, localizzazione, dotazione di infrastrutture primarie e secondarie della zona, qualità e quantità dei collegamenti; tenendo anche conto del particolare momento di crisi economica, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile sia di €1.150,00 €/mq.

Valore Appartamento Libero (Unità immobiliare 1) =

91,04 mq x 1.150,00 €/mq = € 104.696,00

Valore Cantina (Unità immobiliare 2)

A corpo = € 1.000,00

Valore Box Auto (Unità immobiliare 3) =

A corpo = € 10.000,00

TOTALE LIBERO (U.I. 1 + U.I. 2+ U.I. 3) = € 115.696,00

I valori di mercato come sopra definiti, possono essere considerati peraltro i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

11. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

b) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi,
nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

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

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

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- . Sintesi iniziale
- . Descrizione bene, identificazione catastale e coerenze
- . Elenco trascrizioni e iscrizioni
- 2) Verbale di sopralluogo
- 2) Atto di compravendita
- 2a) Nota di trascrizione atto di provenienza precedente
- 2b) Estratto sentenza separazione
- 3a-3b-3c) Fotografie esterne ed interne dei beni e relative planimetrie con coni ottici
- 4) Documentazione catastale
- 5) Documentazione ipotecaria
- 6) Documentazione edilizia
- 7) ACE
- 8) Dichiarazione AA.EE.
- 9°-9b-9c) Ricevute raccomandate A/R
