

RELAZIONE DEL C.T.U.

Tribunale di Milano Sez. (Esecuzione Immobiliare)

PREMESSO

«Che nel Verbale d'udienza della procedura di esproprio immobiliare R.G.E. N° 1116/07 + 1725/08, promossa da: [REDACTED]

Creditori Procedenti

[REDACTED]
debitore, il Consigliere Istruttore Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Terzi il giorno 03/03/2009 nominava il sottoscritto Dott. Egidio Gangemi quale C.T.U. alla causa in epigrafe, che ha prestato il Giuramento di rito.

«che al sottoscritto CTU venivano posti i seguenti 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 bene;

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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) A identificare il bene oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali, riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se il pignoramento riguarda 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 acquisiti mortis causa non trascritti;
- 3) A fornire una sommaria descrizione del bene;
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione dello stato occupativo e, qualora accerti che il bene occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotisi 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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente:

- 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. Indichi i costi a ciò necessari

7) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, 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, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

8) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
a) della certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/2007 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con decreto 7 aprile 2008;
b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37.

9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato:

Alleggi alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno nonché la relativa planimetria, d) avvisi di inizio delle operazioni peritali; e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico.

Dopo l'assunzione del materiale e degli elementi di fatto in relazione ai quesiti proposti dal Giudice, il C.T.U. risponde ai quesiti posti in ordine numerico:

2)

Il bene immobile oggetto di pignoramento è un Capannone adibito a Laboratorio Artigianale, posto nel Comune di Nerviano (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 14, il tutto censito al N.C.E.U. Di Milano al Foglio n°3 del Comune di Nerviano con numero di Mappa 294 Sub 705, particelle n° 510-526, da Variazione catastale del 29/03/2005.

Gli estremi dell'atto di Pignoramento, Trascritto all'agenzia del Territorio di Milano il 20/12/2007 al n°101213 di registro particolare e n° 191663 di Registro Generale da una concessione di Mutuo fondiario dalla

alla

Estremi dell'atto di Provenienza: Compravendita con atto notarile, redatto dal Notaio Dr. Antonino Ferrara in data 30/09/1988 repertorio n° 51768 RG n° 72344 e RP 51768, a Carico di

che vendono e trasferiscono alla società Laboratorio ad uso artigianale con area annessa in Via Garibaldi n°14 in Nerviano (MI).

3) Il bene immobile oggetto di pignoramento è un Capannone adibito a Laboratorio Artigianale, posto nel Comune di Nerviano (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 14, il tutto censito al N.C.E.U. Di Milano al Foglio n°3 del Comune di Nerviano con numero di Mappa 294 Sub 705, particelle n° 510-526. Il Capannone adibito a laboratorio artigianale con cortile annesso è così suddiviso: Ufficio n°1 metri 5,80 x metri 5,30 = 30,70 mq; Ufficio n°2 metri 4,80 X 2,80 = 13,40 mq; Bagno + spogliatoio metri 4,80 x 2,00 = 9,6 mq. ; "Camera Oscura" mq 24,80; Laboratorio con in mezzo n° 8 Pilastri in acciaio posti alla distanza di metri 3,40-3,50 l'uno dall'altro che servono, per il sostegno della copertura in legno, isolato con catrame e, tra il 5° ed il 6° pilastro c'è l'ingresso all'altro laboratorio, il tutto è pavimentato

in cemento e servito da porta metallica antifluoco. Misura "Laboratorio n°1 e 2" mq 614,50 circa; Cortile con cancello d'ingresso misura mq 457,52 circa. Totale misura Capannone adibito a Laboratorio 693 mq. c.a. ; Area adibita a cortile mq 457,52 c.a. = 1.150,52 mq c.a.. Coerenze a corpo di costruzione e area annessa : Mappale 501 (ex 501/a), unità immobiliare descritta nella scheda di variazione registrata all'UTE di Milano il 29/01/1988 "porzione B" ragioni ai mappali 492,294,510/b, 292 e 527 (ex 501/c). Il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto ed in diritto. La documentazione Fotografica e la planimetria allegata descrive meglio il tutto.

4) Il CTU recandosi sul posto dove insiste l'immobile con il proprietario Sig. [redacted] ha constatato che il capannone adibito a laboratorio non è utilizzato da terze persone.

5) Dal controllo della documentazione Ipotecaria del bene ubicato nel Comune di Nerviano (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 14, il tutto censito al N.C.E.U. Di Milano al Foglio n°3 del Comune di Nerviano con numero di Mappa 294 Sub 705, particelle n° 510-526 è emerso: Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/07/2003; Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/03/2007; Trascrizione del 20/07/2005 atto esecutivo o cautelare di sequestro conservativo; Trascrizione del 20/12/2007 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare; Trascrizione del 07/08/2008 Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare.

In atto non sono state riscontrate incomplezze della documentazione Ipotecaria.

6) L'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizia, in atto non ci sono procedimenti di sanatoria e la consegna è avvenuta prima del 1967.

7) Non è stata riscontrata nessuna Documentazione che accerti la certificazione energetica di cui alla legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/2007 n° 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con decreto 7 aprile 2008; 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.

8) Il Criterio di stima applicato sulla base degli elementi sopra accertati, è l'aspetto economico da considerare per un fabbricato non utilizzato, è il Valore di Trasformazione, e prendendo come riferimento i valori dell'osservatorio immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano, destinazione capannoni Industriali e, a tutti gli altri elementi che consentono di desumere direttamente o indirettamente, ad un risultato completamente attendibile.

Sulla base degli elementi come sopra accertati il valore commerciale dell'immobile, M

Capannone adibito a laboratorio mq 614,50 circa; Cortile con cancello d'ingresso misura mq 457,52 circa. Totale misura Capannone adibito a Laboratorio 693 mq. c.a. ; Area adibita a cortile mq 457,52 c.a. = 1.150,52 mq c.a.. Coerenze a corpo di costruzione e area annessa : Mappale 501 (ex 501/a), unità immobiliare descritta nella scheda di variazione registrata all'UTE di Milano il 29/01/1988 "porzione B" ragioni ai mappali 492,294,510/b, 292 e 527 (ex 501/c). Il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto ed in diritto. E' di = € 491.200,00 (quattrocentonovantunomiladuecento/00 Euro).

ff) Allego alla relazione: Elenco delle trascrizioni, Pianta dell'unità Immobiliare, visure catastali, Documentazione fotografica.

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1 Pianta dell'unità immobiliare;
- 2 Visura catastale;
- 3 Elenco sintetico delle formalità;
- 4 Documentazione Fotografica.

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto il C.T.U. rassegna la presente relazione peritale che viene depositata in Cancelleria.

Data 24/4/2009

IL C.T.U.
(Dott. Egidio Gangemi)



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2009

Comune di NERVIANO (Codice: F874)
 Provincia di MILANO
 Foglio: 3 Particella: 294
 Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati
 Unità Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					RENDITA	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie Catastrale
1		3	294	705			D-7				Euro 4.546,00	VARIANTE del 29/03/2005 n. 27316, 1/2005 in art. dal 29/03/2006 (protocollo n. M19205779) RITIRATA CLASSAMENTO PROPOSTO

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 115 piano 7;

INTESTATO

N. 1  C. con sede in: 

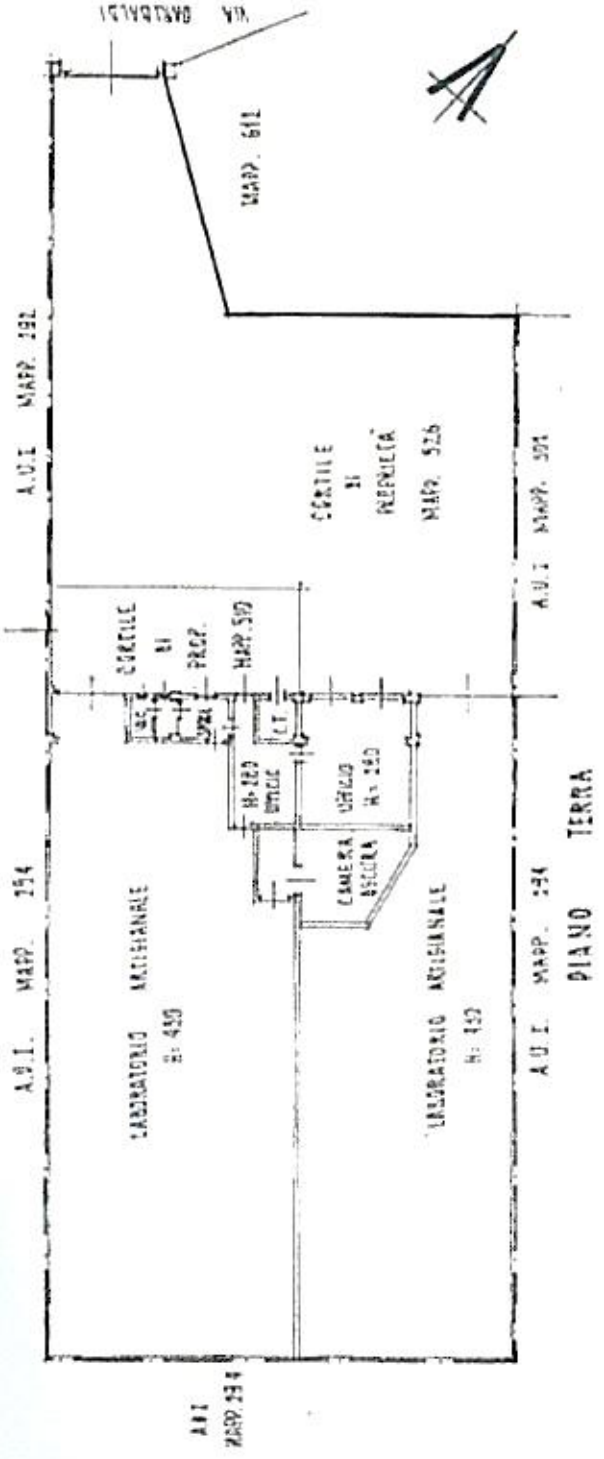
CORRICE FISCALE 

DIRITTI ONERI REALI
 (1) Proposta per l/1

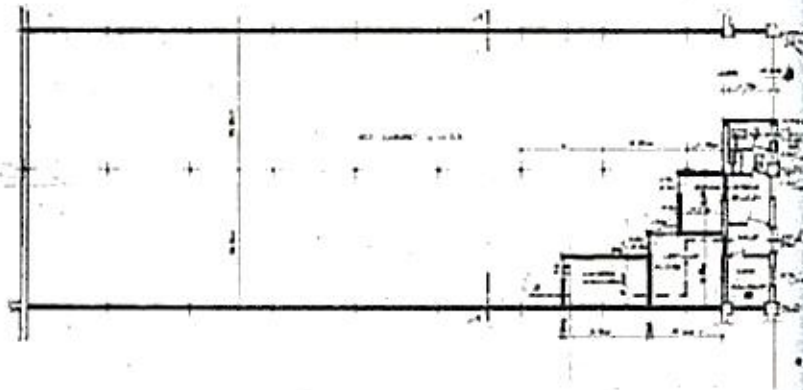
Relasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO Richiedente: GANGEMI EGIDIO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

FOGLIO 3 MAPP. { 294/505
510
516



PIANTA PIANO TERRA

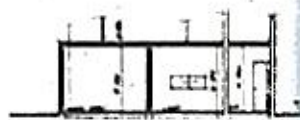


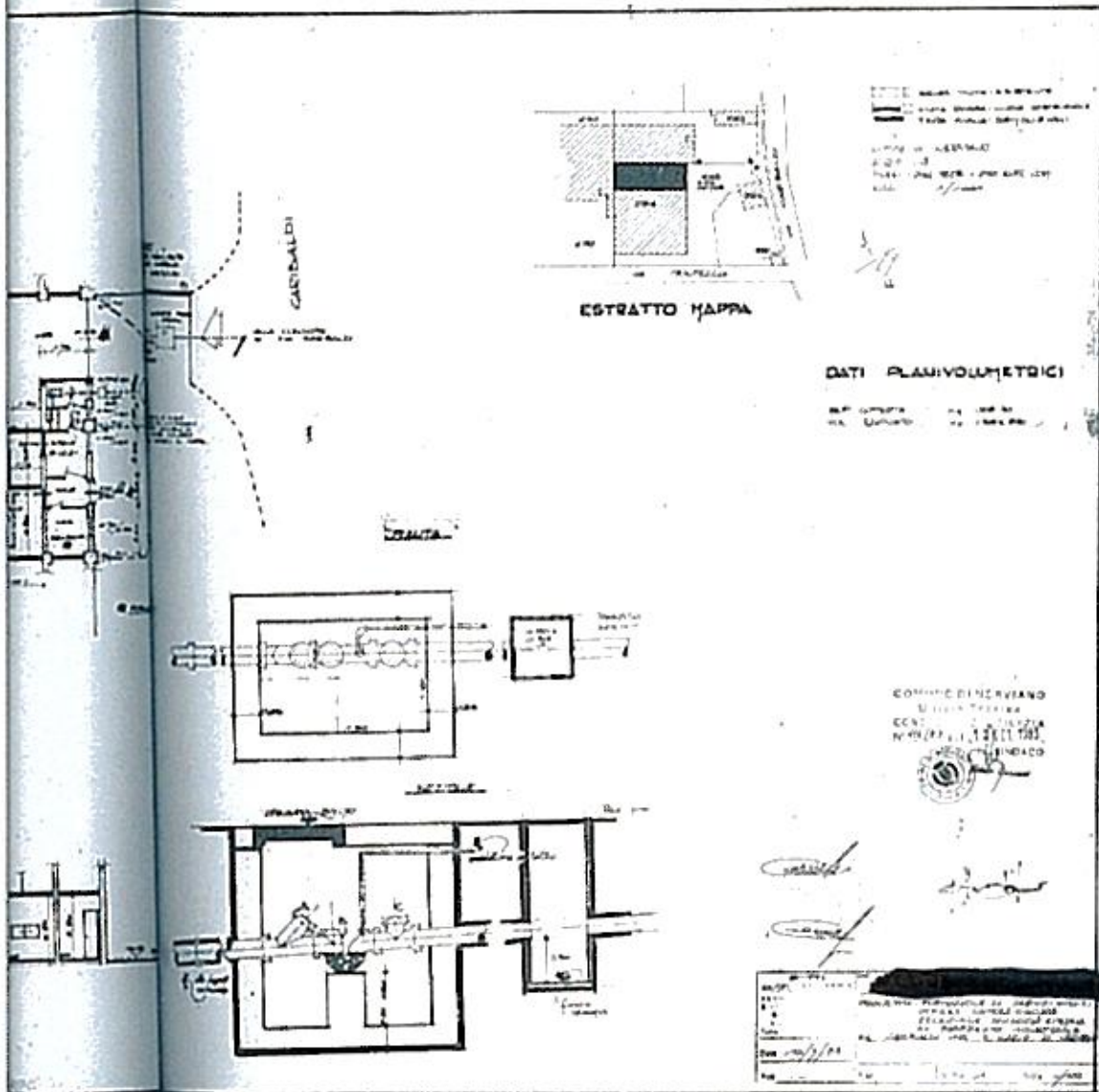
SEZIONI

1-1



2-2





ESTRATTO MAPPA

LEGGENDA
 MUR
 PORTA
 FINESTRA
 ...

DATI PLANIVOLUMETRICI

...
 ...

COMUNE DI NERVIANO
 ...
 ...



[Handwritten signatures]

PROGETTO	...
DATA	...
...	...

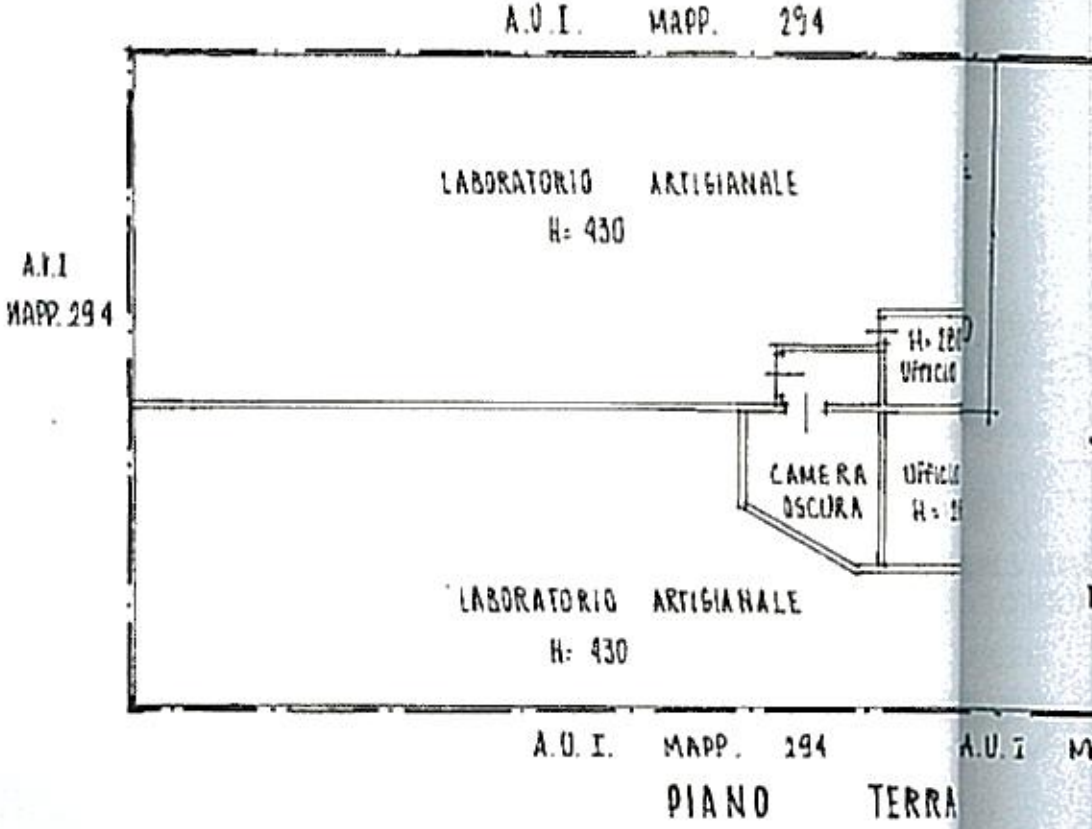
Data: 01/09/2009 n. 1 MI0177427 - Richiedente GANGENI EGIDIO
Tel. scheda: 02/8099999 n. 1
Catasto fabbricati con: A129784209 - Fot. di scala: 1:1

Conto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2009 -
GIUSEPPE GARIBALDI n. 115 piano: I;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo 6903/2005
3 Particella 294 - Sub. 705
Planimetria di u.i.u. in
Via Giuseppe Garibaldi

n. 1 Scala 1: 200



INTEGRAZIONE DEL C.T.U.

Procedura di esproprio immobiliare R.G.E. N° 1816/07 + 1725/08, promossa da:

*[redacted] procuratore Avv. [redacted], intervenuto [redacted]
[redacted] procuratore Avv. [redacted] Creditori Procedenti contro
[redacted] Debitore.*

-che al CTU veniva posto il seguente chiarimento:

Negli atti di pignoramento delle creditrici, tra gli altri, è indicato anche il bene identificato al catasto Urbano il foglio n°3, Mappa n°294, Sub n°2 Che nella perizia non sembra essere ricompreso.

Il CTU dalla ispezione effettuata al Catasto Fabbricati sul Foglio n°3 Mappale n°294 ha verificato che con Variazione del 29/03/2005 n°275116 il Subalterno n° 705 e le Particelle n° 510 e 526 Comprendono tutta l'area di proprietà della [redacted], si evince che il Sub n°2 è stato Variato a Sub n°705.

Allego: Visura per Immobile.

Data

Firma

