



Tribunale di Milano
Sezione III Civile Esecuzioni – G.E. Dott.ssa Cogliandolo
Procedura Esecutiva N. 1243/2012

Promossa da :

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano - A.L.E.R. Milano, viale Romagna n. 26 Milano.

Contro :

^

MEMORIA DEL C.T.U. ING. FERDINANDO DIMARCA

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Ferdinando Dimarca, nominato in data 23.07.2012, risponde al quesito ricevuto dal G.E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo articolando la risposta nei punti così come evidenziati nel quesito stesso.

- 1) *“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 al debitore.”*

Atto di compravendita in data 05.06.2001 Rep. 66.818, in autentica Dott. C Notaio in Castano Primo (Mi), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22.06.2001 ai numeri 66567/42890 (All. n. 01 “Atto di proprietà” e All. 02 “Ispezione ipotecaria” allegati alla presente).

Oggetto della compravendita è (All. n. 03 “Visure catastali”):

- ✓ un appartamento (interno 6), con annesso solaio, in un condominio sito in Comune di Castano Primo (Mi), via San Fedele s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio n. 6 particella n. 341 subalterno n. 18, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 436,41 €/mq;
 - ✓ un'autorimessa sita in Comune di Castano Primo (Mi), via San Fedele s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio n. 6 particella n. 341 subalterno n. 6, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita catastale 22,31 €/mq.
- 2) *“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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 peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.”*

Con raccomandata A/R del 24.10.2012 (All. n. 04 “Comunicazione alle parti” alla presente) si trasmetteva

- alla Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano – A.L.E.R. Milano c/o Avv. Matteo A. De Stasio;



- al Signor
- alla Signora F

copia del giuramento del sottoscritto C.T.U. Ing. Ferdinando Dimarca e si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 19.11.2012 alle ore 10.00 presso l'immobile di via San Fedele n. 2 a Castano primo (Mi).

- 3) *“Provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se tale atto 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 con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”*

Il bene oggetto del pignoramento è (All. n. 03 “Visure catastali”):

- ✓ un appartamento (interno 6), con annesso solaio, in un condominio sito in Comune di Castano Primo (Mi), via San Fedele s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio n. 6 particella n. 341 subalterno n. 18, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 436,41 €/mq;
- ✓ un'autorimessa sita in Comune di Castano Primo (Mi), via San Fedele s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio n. 6 particella n. 341 subalterno n. 6, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita catastale 22,31 €/mq.

L'appartamento è posto al terzo piano; è composto da quattro locali più servizi e ha annesso un locale cantina al piano solaio di sottotetto. L'autorimessa è posta a piano terra.

Le coerenze dell'appartamento sono (in contorno da nord in senso orario):

- area comune;
- appartamento (interno 11);
- area comune e vano scala;
- appartamento (interno 5).

Le coerenze del solaio sono (in contorno da nord in senso orario):

- area comune;
- altro solaio (interno 7);
- area comune;
- altro solaio (interno 5).

Le coerenze dell'autorimessa sono (in contorno da nord in senso orario):

- area comune;
- autorimessa (interno 7);
- area comune;
- autorimessa (interno 5).

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda All. n. 05 – Atto Pignoramento):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 338 del 24.11.2011 trascritto in data 21.03.2012 ai numeri 29504/19947 a favore di Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano – A.L.E.R. Milano con sede in Milano (C.F. 01349670156) ed a carico dei Signori _____ nato a _____ (C.F. _____), e _____ nata a _____ (C.F. _____)

Ing. Ferdinando Dimarca

via G. Leopardi n. 20 20123 Milano – tel. 02 316239
www.dimarcastudio.it

via Sant'Elia n. 6 22077 tel/fax 031 945771
ferdinando@dimarcastudio.it



Estremi dell'atto di provenienza:

Atto di compravendita in data 05.06.2001 Rep. 66.818, in autentica Dott. (Notaio in Castano Primo (Mi), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22.06.2001 ai numeri 66567/42890 (All. n. 01 "Atto di proprietà" e All. 02 "Ispezione ipotecaria" allegati alla presente).

4) *"Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene."*

In data 19.11.2012 è stato possibile visionare l'immobile (All. n. 06 "Verbale sopralluogo del 19.11.2012" e All. n. 07 "Rilievo fotografico" alla presente) oggetto di pignoramento.

Trattasi di un immobile sito al terzo piano di un edificio edificato alla fine del 1968 dalla GESCAL.

L'edificio si sviluppa su un piano piloti, tre piani abitati e un solaio al sottotetto; consta di 24 alloggi complessivi, dodici per scala. Non esistono ascensori. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e, di recente, è stato trasformato a metano.

L'immobile è amministrato dall'ALER di Milano.

L'edificio è realizzato in cemento armato con vani scali in c.a. e solai in laterocemento. Le murature di tamponamento e i tavolati interni sono in laterizio.

I pavimenti sono in piastrelle

- posate a opera incerta, dimensioni 30x30 cm, con scaglie rosse nel soggiorno e corridoio;
- posate a opera in certa con scaglie di marmo bianco nelle tre camere.

Gli zoccolini sono in plastica.

I pavimenti della cucina, del bagno e della lavanderia sono in ceramica dimensioni 30x30 cm. I rivestimenti della cucina sono in ceramica, dimensioni 20x25 e si sviluppano solo su due lati, come è visibile nelle fotografie, con altezze variabili comprese tra 80 cm e 155 cm. Nella lavanderia e nel bagno i rivestimenti si sviluppano su tutti i lati con altezze variabili comprese tra 175 cm e 202 cm rispettivamente. Le tinteggiature, in buone condizioni, sono realizzate con idropitture (manca la pittura su una parte del soggiorno come visibile dalle fotografie allegate).

I plafoni sono tinteggiati in colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato; la porta d'ingresso è del tipo blindato.

Il bagno dispone di tutti i sanitari i quali si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Nella lavanderia è presente un lavabo e l'attacco lavatrice.

Gli impianti elettrici furono rifatti dal precedente proprietario circa 10 anni or sono e non risultano a norma (manca la dichiarazione di conformità dell'impianto).

Il quadro elettrico si trova sulla sinistra della porta d'ingresso mentre il contatore del gas metano è posizionato nel balcone con accesso dalla cucina (vedasi foto allegate).

In cucina è installata una caldaia murale per l'erogazione dell'acqua sanitaria alla stessa cucina, alla lavanderia e al bagno. I fuochi della cucina sono alimentati a gas metano. Non è presente alcuna apertura di areazione.

Tutti i serramenti dell'immobile sono in legno spessore 5,5 cm con vetri semplici e sono dotati di tapparelle in plastica.

I due balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica, dimensioni 10x20 cm, e le ringhiere sono in acciaio. Il rivestimento esterno dell'edificio è realizzato in pittura plastica e si presenta in buone condizioni.

L'alloggio è dotato di box in discrete condizioni e di un locale nel solaio al sottotetto.

5) *"Provveda a 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 stati 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."*

Ing. Ferdinando Dimarca



riscontrata l'esistenza di autorizzazione all'abitabilità né di certificato di agibilità per l'edificio in oggetto.

Non si sono riscontrati altri documenti, licenze o permessi di costruire oltre a quelli citati; non si sono riscontrati condoni né sanatorie.

L'immobile visitato dal CTU è risultato conforme al progetto depositato in Comune di Castano Primo e conforme alla scheda catastale.

- 9) *“Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di 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.”*

Presso il Comune di Castano Primo non si è riscontrato il deposito né relazioni ai sensi della Legge n. 10/91 e s.m.i., né di Certificazioni energetiche né di dichiarazioni di conformità degli impianti; pertanto si allega alla presente ACE redatto dal Ing. Alessia Martignoni su incarico del CTU (si veda **All. n. 13** “Certificazione energetica” alla presente).

- 10) *“Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota fornisca la valutazione anche della sola quota.”*

Tenuto conto delle operazioni peritali eseguite, del sopralluogo e delle misurazioni effettuate in data 19.11.2012, dell'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativamente al Comune di Castano Primo, e dell'analisi del contesto in cui è inserito l'immobile è stato possibile pervenire alla stima di seguito indicata.

Le quotazioni immobiliari suddette forniscono, per tipologie civili a Castano Primo, come quella in esame, valori variabili per gli appartamenti di tipo civile e stato conservativo normale da 1.100,00 €/mq sino a 1.400,00 €/mq di superficie lorda di pavimento (**All. n. 10** “Quotazioni immobiliari” alla presente).

In considerazione dello stato in cui è tenuto l'immobile e di tutto quanto esposto ai punti precedenti si ritiene congruo stimare il prezzo al metro quadrato di superficie lorda di pavimento pari a €/mq 1.250,00.

Il calcolo della superficie lorda dell'abitazione è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici di cui all'allegato **n. 11** “Stato rilevato” e all'allegato **n. 12** “stato rilevato servizi indiretti” alla presente.



Determinazione del valore di mercato dell'immobile

<i>Determinazione della Superficie Utile Locali dell'alloggio</i>							
Locale	I1	I2	I3	coeff.	Si	Su	Snr
	[m]	[m]	[m]		[mq]	[mq]	
Ingresso	0,20	0,53			0,11		
	1,56	2,12			3,31		
						3,42	
Bagno	2,40	1,68				4,03	
Soggiorno	3,10	4,32			13,39		
	1,22	0,90			1,10		
	1,68	2,90			4,87		
	0,30	0,27			-0,08		
	0,30	0,40			-0,12		
						19,16	
Disimpegno	1,00	5,42				5,42	
Lavanderia	2,40	1,08				2,59	
Cucina	3,13	2,20				6,89	
Camera 1	4,00	3,90			15,60		
	0,30	0,27			-0,08		
						15,52	
Camera 2	4,80	2,80				13,44	
Camera 3	3,68	2,20				8,10	
Balcone 1	2,44	1,80					4,39
Balcone 2	5,85	1,32			7,72		
	0,30	0,34			-0,10		
							7,62
						78,57	12,01
Superfici arrotondate al mq						79	12
<i>Determinazione della Superficie Lorda di Pavimento</i>							
	I1	I2	I3	coeff.	Si	S	
	[m]	[m]	[m]		[mq]	[mq]	
Appartamento	5,55	1,37			7,60		
	2,65	11,65			30,87		
	5,68	10,30			58,50		
	0,90	2,44			-2,20		
						94,77	
Balcone 1	2,44	1,80		0,30		1,32	
Balcone 2	6,10	1,37		0,30		2,51	
Box	2,45	5,17		0,25		3,17	
Solaio	4,84	1,63		0,25		1,97	
Totale SLP =						103,74	
Totale SLP arrotondato al mq =						104	

Valore immobile 1.250 € /mq x 104 mq = **130.000,00 €**

Ing. Ferdinando Dimarca

via G. Leopardi n. 20 20123 Milano – tel. 02 316239
www.dimarcastudio.it

via Sant'Elia n. 6 22077 tel/fax 031 945771
ferdinando@dimarcastudio.it



Allegati:

- All. n. 01 Atto di proprietà
- All. n. 02 Ispezione ipotecaria
- All. n. 03 Visure catastali
- All. n. 04 Comunicazione alle parti
- All. n. 05 Atto Pignoramento
- All. n. 06 Verbale del sopralluogo
- All. n. 07 Rilievo fotografico
- All. n. 08 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- All. n. 09 Nulla osta 1968
- All. n. 10 Quotazioni immobiliari
- All. n. 11 Stato rilevato
- All. n. 12 Stato rilevato servizi indiretti
- All. n. 13 Certificazione Energetica

Milano,

Il C.T.U.
Ing. Ferdinando Dimarca



Firmato Da: DIMARCA FERDINANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 534ca7d3c656e9cfa2869c1474eb0ec8

Pagina 7

