

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III - ESECUZIONI

R.G.E. N° 1312/2010

G.E. Dott.ssa COGLIANDOLO Maria Stella

PROMOSSO DA : UNI-CARDAN ITALIA SPA

CONTRO :

GM

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Dott. Ing. Ugo Paglietti
Via Filippo Argelati 30/B
20143 - MILANO

22 Febbraio 2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III - ESECUZIONI

R.G.E. N° 1312/2010

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Nell'udienza del 14 dicembre 2011, il sottoscritto Dott. Ing. Ugo Paglietti, ingegnere, libero professionista, regolarmente iscritto all'albo professionale, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal giudice del procedimento in epigrafe, accettava l'incarico e prestava giuramento per rispondere al giudice sul seguente quesito:

Quesito del Giudice

*“**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 allegati 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 (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.*

- 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. Ad 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;*
- 3. A fornire una sommaria descrizione dei beni;*
- 4. A riferire sullo stato di possesso degli immobili, 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;*
- 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. Indichi i costi a ciò necessari.*
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'art. 46 del D.L.vo 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 dichiarare 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 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;*
 - 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 sia occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

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 bene, nonché la relativa planimetria;*
- d) *Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);*
- e) *Depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in versione Winword almeno '96)".*

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è risultata completa.

COMUNICAZIONI E INIZIO DELLE INDAGINI PERITALI

Come comunicato alle parti con lettere raccomandate a.r. (per Uni – Cardan Italia spa racc. a.r. n. 14501043857-4 e per _____ racc. a.r. n. 14501043858-5) [vedasi allegato], le operazioni peritali hanno regolarmente avuto inizio il giorno 25 gennaio 2012 alle ore 15:00, a Trucazzano, via Ugo Foscolo n. 4, presso il bene oggetto di perizia. In tale occasione, si è proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi ed ad un rilievo fotografico del bene pignorato.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 16:00 dello stesso giorno.

1. POSSIBILITÀ DI ACCESSO

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente (vedasi paragrafo precedente).

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è pignorato per la quota di 1/2 .

Consiste in n. 2 box auto al piano seminterrato situato all'interno di un cortile di un complesso residenziale che si trova nel comune di Trucazzano (MI), via Ugo Foscolo n. 4.

Ai due Box si accede dalla via Ugo Foscolo n. 4 dopo aver disceso una rampa nel cortile condominiale.

Essi sono identificati nel NCEU del Comune di Trucazzano al Foglio 10 particella 514 subalterni 6 e 7.

I due Box sono affiancati tra di loro e confinano a nord col cortile condominiale, a est e a ovest con altri box e a sud con terreno di proprietà di terzi, distinto al Foglio 10 mappale 489.

Estremi dell'atto di pignoramento

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/2 con atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, in data 29 giugno 2010, ai nn. 81394/47675, a favore di Uni – Cardan Italia spa contro _____).

Estremi dell'atto di provenienza

Il bene è pervenuto all'esecutata nella quota pari a $\frac{1}{2}$ in forza di atto di assegnazione a soci in data 5 ottobre 2005 n. 7401/14734 rep., a rogito Dott.ssa Paola Mina, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 19 ottobre 2005, ai nn. 154449/79182, a favore di _____.

3 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, è costituito dalla quota pari a $\frac{1}{2}$ di due box auto al piano seminterrato. Ad essi si accede dal cortile condominiale con ingresso sulla via Ugo Foscolo n. 4, Trucazzano .

Più precisamente detto immobile è situato in:

- Comune di Trucazzano (MI)
- Via Ugo Foscolo n. 4

La figura 1 che segue localizza il bene in una veduta dall'alto.



FIGURA 1 - Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

Il bene è sito al piano seminterrato ed è composto da:

- Box 1 di 18,00 mq
- Box 2 di 18,00 mq

Esso ha una superficie coperta calpestabile di 36,00 mq.

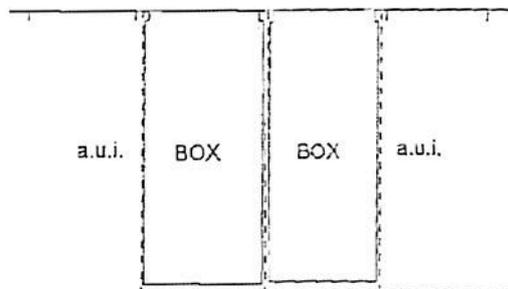


FIGURA 2 – Fotografia del corpo di fabbrica dove si trovano i due box e Planimetria dei due Box

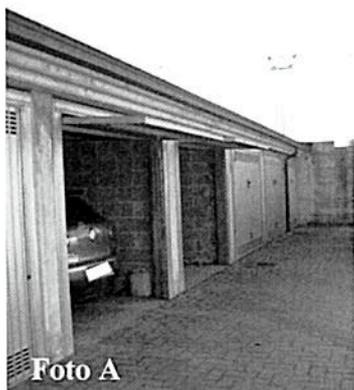


Foto A



Foto B

Foto A e B – Vedute dei due box

Dati relativi allo stato attuale dell'immobile

Come già sopra richiamato, il bene pignorato consiste nella quota pari a $\frac{1}{2}$ di due box auto. Essi sono situati al piano seminterrato e all'interno di un cortile condominiale. Sono stati realizzati all'inizio del 2000 ed hanno una superficie commerciale di 36,00 mq.

Caratteristiche della zona

L'immobile si trova nella periferia est del Comune di Trucazzano, a circa mezzo chilometro dal centro. Il comune di Trucazzano è ben dotato di servizi e sono presenti centri commerciali, farmacie, poste, etc.

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'esecutato, in virtù di atto di assegnazione a soci citato al precedente punto 2. La restante quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà di
Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dagli stessi proprietari.

5. FORMALITÀ VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Allo stato attuale non risulta che gravino sul bene oneri, vincoli e formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

6. FORMALITÀ VINCOLI O ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nell'ultimo ventennio l'immobile sopra descritto risulta gravato delle seguente formalità pregiudizievole:

- 1) Pignoramento, di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, in data 29 giugno 2010, ai nn. 81394/47675, a favore di Uni – Cardan Italia spa, contro
- 2) Ipoteca Giudiziale, per l'importo di 45.000,00 €, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 12 gennaio 2010 n.1433/2010 rep., iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di

Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, in data 25 gennaio 2010, ai nn. 7149/1666, a favore dell'Intesa Sanpaolo spa, contro

- 3) Ipoteca volontaria, per l'importo di 48.000,00 €, concessa a garanzia di cambiali con atto, dott. Ovidio De Napoli, in data 11 novembre 2008 n. 15406/73082 rep., iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, in data 17 novembre 2008, ai nn. 175327/34444, a favore di Investimenti 2003 srl, contro
- 4) Ipoteca volontaria, per l'importo di 72.000,00 €, in forza di contratto di mutuo, dott. Mario Cataldo, in data 11 dicembre 2006 n. 8141/38140 rep., iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, in data 15 dicembre 2006, ai nn. 193228/48762, a favore del Credito Artigiano spa, contro
- 5) Ipoteca volontaria, per l'importo di 5.000.000.000 lire, in forza di contratto di mutuo, dott.ssa Paola Mina, in data 5 marzo 2001 n. 8365 rep., iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, in data 8 marzo 2001, ai nn. 21337/5433, a favore della Banca Intesa spa srl, contro

Costi cancellazione

- Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria i costi fissi sono di 35,00 € (tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.
- Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziaria i costi fissi sono di 487,28 € (tassa archivio, marca da bollo, imposta di registro imposta ipotecaria, imposta di bollo, tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.
- Per la cancellazione del pignoramento i costi fissi sono di 262,00 € (imposta ipotecaria, imposta di bollo, tassa ipotecaria) oltre eventuali compensi dovuti al Notaio per la cancellazione.

Osservazioni

Si richiamano le osservazioni riportate nel certificato notarile Dott. Carlo Saverio Fossati allegato agli atti.

Esse citano la convenzione Edilizia stipulata tra la “

e il Comune di Trucazzano con atto in data 29 marzo 1999 n. 1981/5438 rep., a rogito dott.ssa Paola Mina, trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 29 novembre 2001 ai nn. 131836/81975, in quanto essa prevede delle clausole particolari concernenti le modalità ed i tempi di rivendita. Dette clausole sono parzialmente riportate nell'atto in data 5 ottobre 2005 n. 7401/14734 rep., a rogito dott.ssa Paola Mina, sopra citato.

7. REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 61/2000 e delle successive varianti, tra le quali l'ultima Denuncia di Inizio Attività e Pratica Edilizia n. 72D/2003 (prot. 12805 del 26.11.2003).

Attualmente risulta accatastato al Foglio 10 mappale 514 sub. 6 e 7 del NCEU del Comune di Trucazzano.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto del fabbricato.

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato il 17.08.2004 (prot. 10607).

8. DOCUMENTAZIONE SU CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

Allo stato attuale, per il bene pignorato non esiste alcuna 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, né 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. VALORE DELL'IMMOBILE

Deve essere premesso e precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Il bene pignorato è stato pertanto valutato con il metodo di stima comparativo, in funzione della sua superficie.

Si è fatto riferimento a fabbricati simili e si è tenuto anche conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base di tale analisi il valore per mq del box è stato stimato essere pari a € 1.000,00.

Ne consegue che il valore di mercato del bene in questione si calcola come segue:

Valore di mercato dell'intero bene se libero

- 100% Superficie box 1 mq 18,00 => 18,00 mq
- 100% Superficie box 2 mq 18,00 => 18,00 mq
- totale superficie commerciale mq 36,00 mq

Valore di mercato dell'intero bene se libero
(36,00 mq x € 1.000,00/mq) € 36.000,00

Valore del bene pignorato se libero

$\frac{1}{2}$ x € 36.000,00 € 18.000,00

Valore di mercato dell'intero bene se occupato

- valore di mercato del bene se libero => € 36.000,00
- deprezzamento del 20% => - € 7.200,00

Valore di mercato dell'intero bene se occupato
(36,00 mq x 80% x € 1.000,00/mq) € 28.800,00

Valore del bene pignorato se occupato

$\frac{1}{2}$ x € 28.800,00 € 14.400,00

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 22 Febbraio 2012

Dott. Ing. Ugo Paglietti



Allegati:

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- 4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- 5) Concessione edilizia, Dia e certificato di abitabilità;
- 6) Avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- 7) Copia in supporto informatico (allegata alla copia cartacea depositata in cancelleria).

0644495 - Richiedente CARRETTONI

del Territorio
TO FABBRICATI
io Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0133541 del 05/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Truccazzano

Via Ugo Foscolo

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 514

Subalterno: 7

Compilata da:

Gaiardelli Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

N. 5210

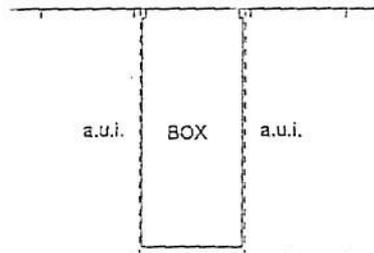
Acida n. 1

Scala 1:200

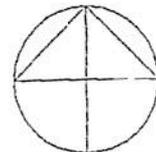
PIANO SEMINTERRATO
H. 225

MAPP. 494

CORSELLO DI MANOVRA



MAPP. 489



metria in atti

010 - n. MI0644495 - Richiedente CARRETTONI
- Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0133541 del 05/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Truccazzano

Via Ugo Foscolo

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 514

Subalterno: 6

Compilata da:

Gaiardelli Luigi

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 5210

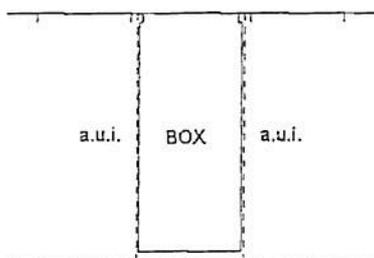
Scheda n. 1

Scala 1:200

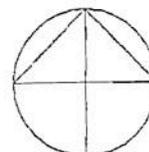
PIANO SEMINTERRATO
H. 225

MAPP. 494

CORSELLO DI MANOVRA



MAPP. 489



Scheda n. 1 - situazione al 02/09/2010 - Comune di TRUCCAZZANO (L.7454) - < Foglio: 10 Particella: 514 - Subalterno 6 >
VIA UGO FOSCOLO n. 4 piano: SI;

Ultima Planimetria in atti

ata: 02/09/2010 - n. MI0644492 - Richiedente CARRETTONI

ot.schede: 1 - Formato di acc.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1