

TRIBUNALE DI MILANO, SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. N° 1190/11

GIUDICE ESECUTIVO:

DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

DEBITORI ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del giorno 5 del mese di marzo dell'anno 2012 la S.V.I., G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Gerlando Trapani, con studio in Milano, Via Roncaglia n° 35 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano col n° 5898, nella causa di procedura esecutiva immobiliare promossa dalla [REDACTED]

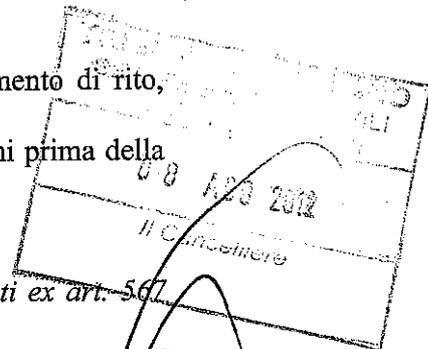
[REDACTED], contro [REDACTED], iscritta al R.G.E.

N° 1190/2011.

Il giorno 26 del mese di Aprile dell'anno 2012, dopo il giuramento di rito, invitandomi a depositare la relazione di consulenza almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, mi sottoponeva il seguente quesito:

"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori 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, allegando copie della documentazione inviata al debitore e della ricevuta di ritorno;
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;
3. A fornire sommaria descrizione dei beni;
4. A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione – se occupati da terzi – 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 essi 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 di 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 (ad 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 altre prescrizioni 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. Ovi 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 Legge 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 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 d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 10/2009; in caso

di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della Certificazione Energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;

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 di 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 dei beni con identificazione catastale e coerenze con foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne dei beni, 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 formato Winword versione almeno '96)

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare

la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

PUNTO 2. DEL QUESITO

INIZIO OPERAZIONI, IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Premesso che il bene oggetto della presente C.T.U. è ubicato nel Comune di Milano (MI) in Via Teano n° 36 e che:

- il sottoscritto, alla data del 17-05-2012, non aveva ancora ricevuto risposta alla raccomandata spedita ai debitori in data 30-04-2012, al fine di stabilire il giorno in cui fosse possibile l'accesso ai luoghi oggetto della procedura esecutiva e, che alla stessa data 17-05-2012 aveva avvertito la S.V. circa l'impossibilità di accesso ai luoghi oggetto della C.T.U.;
- la S.V. in data 17-05-2012 aveva, disposto la sostituzione del Custode¹ nominando SIVAG e, ritenuto di confermare l'udienza già fissata per la data del 28-09-2012;

in data 19 Giugno dell'anno 2012, previo accordo telefonico con il Custode - che nel frattempo aveva provveduto a contattare, uno dei comproprietari, il Signor

¹ Allegato n. 3.

[REDACTED] - si sono svolte le operazioni di accesso ai luoghi e in tale circostanza è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico:

- interni unità immobiliare piano terzo (cfr. : foto nn. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24);
- cantina (cfr. : foto nn. 8, 25, 26, 27);
- parti comuni (cfr. : foto nn. 5, 6, 7);
- esterni (cfr. : foto nn. 1, 2, 3, 4, 28);

e iniziato le operazioni di rilievo metrico e materico (cfr. *planimetria all.to 1*); tutte le operazioni si sono concluse nel corso della stessa giornata.

Ho inoltre verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

- 1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, richiedendo i seguenti documenti e visure:
- a) atti di fabbrica;
 - b) eventuali opere edilizie in sanatoria eseguite o richieste;
- 2) Presso l'Agenzia per il Territorio - Conservazione dei catasti - di Milano per controllare la corrispondenza del bene colpito con quello citato nell'atto di pignoramento.

Il ben è così identificato² :

- **abitazione** - con annesso vano cantina al piano sotterraneo - di proprietà per ½ del Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e per l'altro ½ del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] unità immobiliare ubicata nel Comune di Milano (MI) in Via Teano n° 36 -

² Allegato n. 2.

riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati di Milano, al foglio 15, particella 115, sub. 28, Piano 3-S1, cat. A/4, classe 4, vani 3,5.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11 marzo 2011 rep. n° 4351 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 - in data 9 maggio 2011 ai nn. 27942/18634, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] è stato assoggettato per la quota di ½ ciascuno il seguente bene immobile sito in Milano (MI), Via Teano n° 36 :

- *unità immobiliare* ubicata nel Comune di Milano (MI) in Via Teano n° 36 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati di Milano, al foglio 15, particella 115, sub. 28, Piano 3-S1, cat. A/4, classe 4, Vani 3,5.

ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA:

Il bene oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel comune di Milano (MI) in Via Teano n° 36 è pervenuto agli esecutati a seguito:

- dell'atto a rogito del Dott. *ZONA LUCA* Notaio in Milano, in data 11 giugno 2004 n. 12772/6391, registrato a Milano-3 il 17 giugno 2004 al n. 6685 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22 giugno 2004 al n. 25706 di formalità, i Signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, acquistavano dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] l'abitazione al piano terzo con cantina sito in Milano, Via Teano n° 36, - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati di Milano, al foglio 15, particella 115, sub. 28, Piano 3-S1, cat. A/4, classe 4, Vani 3,5.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE - SE OCCUPATI DA TERZI -

ETC...

Il bene oggetto del pignoramento è attualmente occupato dal Signor [REDACTED] il quale dichiara, di occupare l'immobile con la propria famiglia (moglie e due figli minorenni) e, che l'altro proprietario il Sig. [REDACTED] si trova in Egitto.

PUNTO 5. DEL QUESITO

VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ETC....

- Attualmente, sul bene non grava alcuna formalità specifica.

PUNTO 6. DEL QUESITO

A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ALTRE PRESCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), ETC...

Si riportano le "iscrizioni" e "trascrizioni" inerenti il bene in oggetto:

ISCRIZIONI

- *Ipoteca iscritta a Milano-1 in data 22-06-2004, al n. 9995 di formalità, per complessivi euro 286.000,00, a favore della [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], con sede a [REDACTED] e contro i nominati [REDACTED] e [REDACTED], a garanzia di un mutuo fondiario di euro 143.000,00 e durata di 25 anni loro concesso con atto del Notaio Zona Luca di Milano dell'11 giugno 2004, rep. 12773/6395.*
- *Ipoteca legale iscritta a Milano-1 in data 11-09-2006, al n. 16056 di formalità, per complessivi euro 38.921,96, a favore della [REDACTED]*

[redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] e contro il solo [redacted] in base ad atto amministrativo in data 30-08-2006, rep. 8914/68, a gravare per la quota di $\frac{1}{2}$ l'immobile in oggetto.

- **Ipoteca legale iscritta a Milano-1 in data 31-07-2009, al n. 9246 di formalità,** per complessivi euro 33.111,40, a favore della [redacted] con sede a Milano, codice fiscale 09816500152 e contro il solo [redacted] in base ad atto amministrativo in data 28-07-2009, rep. 10241/68, a gravare per la quota di $\frac{1}{2}$ l'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONI

- **Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11 marzo 2011 rep. n° 4351** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 - in data 9 maggio 2011 ai nn. 27942/18634, a favore della [redacted] [redacted] contro [redacted] e [redacted] è stato assoggettato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno il seguente bene immobile sito in Milano (MI), Via Teano n° 36 :
unità immobiliare ubicata nel Comune di Milano (MI) in Via Teano n° 36 - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati di Milano, al foglio 15, particella 115, sub. 28, Piano 3-S1, cat. A/4, classe 4, Vani 3,5.

PUNTO 7. DEL QUESITO

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ - EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI - ETC. ---

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano si è

accertato che:

- la costruzione dell'edificio, sito nel Comune Milano (MI) in Via Teano n° 36 è stata iniziata nell'anno 1955 con "Licenza per Opere Edilizie" del 18/02/1955, in atti 1937/24/25⁷; rilasciata dal Comune di Milano alla [REDACTED] con recapito presso [REDACTED];
- in data 02/07/1955, è stata rilasciata dal Comune di Milano la variante con "Licenza per Opere Edilizie", in atti 81213/17280/55⁸; sempre alla [REDACTED], con recapito presso [REDACTED];
- in data 03/06/1964, è stata rilasciata dal Comune di Milano, alla [REDACTED], la "Licenza di Occupazione" n° 365 con decorrenza dal 15 novembre dell'anno 1957⁹.

Allo stato attuale risultano delle discordanze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali:¹⁰

- nel rilievo dello stato di fatto è emerso che :

- a) si accede direttamente dalla porta di ingresso al soggiorno-pranzo;
- b) la loggia su cui si affacciano le finestre del bagno è stata chiusa con degli infissi di alluminio e vetro;

- nelle planimetrie catastali si riscontra che:

- a) si accedeva al soggiorno-pranzo attraverso un disimpegno in muratura;
- b) la loggia non era chiusa e presentava solo una schermatura in alluminio

⁷ Cfr. allegati n° 4.

⁸ Cfr. allegati n° 5.

⁹ Cfr. allegati n° 6.

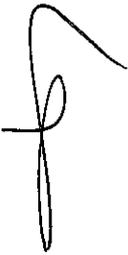
¹⁰ Cfr. allegati n° 1 e 2.

fino ad un'altezza 1,50 m circa;

Si segnala che, a tutt'oggi non risulta essere stata presentata, presso gli appositi uffici comunali¹¹ e catastali, alcuna pratica per le modifiche e differenze riscontrate.

Per sanare queste difformità bisognerà, prima ripristinare lo stato originario della loggia in quanto nessun regolamento di igiene permetterebbe tale chiusura e nel contempo, presentare una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "S.C.I.A." (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

L'art. 37, della stessa legge, recita :

- 
- *al comma 1*): La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, (comma 1 e 2 - interventi subordinati a denuncia di inizio attività) in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;
 - *al comma 4*): Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a €. 5164,00 e non inferiore a €. 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

¹¹ Cfr. allegato n° 7.

L'art. 17, Legge 28-02-1985 n. 47 al comma 5, a proposito delle procedure esecutive immobiliari, recita:

• le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

- Bisognerà, inoltre presentare una variazione Catastale presso il catasto immobiliare di Milano.

Il costo per il ripristino dei luoghi (di cui sopra) e per la presentazione delle pratiche necessarie presso gli uffici competenti del Comune di Milano e del Catasto, può essere così stimato:

- per l'oblazione da versare in Comune	€.	516,00	
- diritti di segreteria etc.	€.	150,00	
- per spese tecniche (pratiche comunali e catastali etc.)	€.	1.500,00	
per un totale di		€.	2.166,00

PUNTO 8. DEL QUESITO

A) ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI A DECRETO LEGISLATIVO 192 DEL 19.08.2005 ATTUATIVO DELLA DIRETTIVA CE N. 2002/91 NONCHÉ DELLA LEGGE REGIONALE N. 10/2009 AVVALENDOSI DI ESPERTI DEL SETTORE.

- La **relativa** certificazione energetica è stata redatta da un esperto del settore¹².

B) PRESENZA DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI DI CUI AL D.M. MINISTRO

¹² Cfr. allegato n° 8.

SVILUPPO ECONOMICO DEL 22/1/2008 N. 37.

- Si allega documentazione delle caratteristiche dell'impianto di tele-riscaldamento dello stabile.¹³

PUNTO 9. DEL QUESITO

VALORE DEGLI IMMOBILI SIA LIBERI CHE OCCUPATI

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari all'attualità, si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato" che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico ma si è tralasciato quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora venga immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo effettuate contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Di tale indagine, per le zone in cui sorgono gli edifici in cui sono i beni, oggetto della stima, i prezzi richiesti per i beni interessati variano:

- Comune di Milano (MI):

¹³ Cfr. allegato n° 9.

- per destinazione d'uso abitazione, da un minimo di 1.800,00 €/mq ad un massimo di 2.300,00 €/mq, per le caratteristiche della zona e per la fattispecie dell'unità immobiliare si può applicare un prezzo di 1.800,00 €/mq.

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

per la superficie commerciale si è tenuto conto della somma di :

- superficie negozio al lordo delle murature al 100%;
- cantine, locali di sgombero etc. - cosiddetti spazi di servizio - al 25%;
- balconi lunghezza con $L > 1,20$ m e terrazze al 33%;
- balconi con $L \leq 1,20$ - al 50%;

sulla base del prezzo unitario fissato per l'unità residenziale, è stato ricavato il rispettivo valore moltiplicandolo per la Sc (Superficie commerciale), ottenuta sommando le superfici precedentemente elencate -

- Calcolo del valore dell'intera unità immobiliare¹⁴ libera :

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO TERZO

Camera	(4,35) x (3,71)	= mq	16,14
Disimpegno + Wc1 + Wc2			
+ Soggiorno Pranzo	(3,76) x (7,10)	= mq	26,70
	(0,78) x (4,63)	= mq	3,61
Loggia	(1,18) x (2,41) x 0,50	= mq	1,42
Balcone	(1,02) x (1,39) x 0,50	= mq	0,71
Cantina	(1,00) x (2,00) x 0,25	= mq	0,50
	Sommano	= mq	49,08

Valore : mq 49,08 x €/mq 1.800,00 = € 88.344,00

- Calcolo del valore dell'intera unità immobiliare occupata:

¹⁴ Cfr. allegato n° 1.

