

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
N.R.G. 2021/10 – Dott.ssa S. BRUNO



Nella procedura promossa dalla:

- UGF Banca S.p.A .
- o con l'Avv. A. Bonfante

-creditore procedente-

contro

-debitore esecutato-

PREMESSA:

Il giorno 30 marzo 2011 il Giudice nominava, tramite giuramento, C.T.U., il sottoscritto Arch. Giuseppe Colombo, nella procedura sopracitata formulando il seguente quesito:

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 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 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/i bene/beni in 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. con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione dell'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 urbanistico, 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 limitazione d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*
- 6- *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove costi 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 dell'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 dichiari 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 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/2005 e n. 311/2006 cui ha fatto seguito il D. M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 febbraio 2007 (G.U. 26 febbraio 2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro Sviluppo Economico del 22 gennaio 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.*

Allegghi 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 interne ed esterne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
- d) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali);*
- e) *depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).*

le opere ricomprese nel capitolato originario (cfr. doc. 1 e 10) e quelle extra appalto (cfr. doc. 11).

RELAZIONE:

1) "Provveda ad avvertire il Creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile...".

La visita all'interno dell'immobile oggetto del pignoramento, sito a San Giorgio su Legnano in Via G. Mameli, 24 si è svolta regolarmente.

2) "Provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento...".

Pignoramento del 31/05/2010, numero di repertorio 1581 del bene situato nel comune di San Giorgio su Legnano in Via G. Mameli, 24.

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 1, mappale 113, subalterno 712, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano T e rendita di € 142,03.

Coerenze dell'unità residenziale al piano terra:

a nord proprietà di terzi;

a est proprietà di terzi distinta al mappale 713;

a sud cortile interno comune;

a ovest scala comune e proprietà di terzi distinta al mappale 711.

Il pignoramento riguarda l'intero bene per una proprietà di 1000/1000.

Gli estremi dell'atto di provenienza sono identificati con l'atto notarile pubblico del 7 giugno 2006 e numero di repertorio 131830/8575, a firma del Notaio Emanuele Ferrari con sede in Milano.

3) "Fornisca una descrizione sommaria del bene..."

Descrizione esterna dell'edificio: lo stabile in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, con destinazione residenziale, è caratterizzato da una tipologia distributiva a corte. All'interno della stessa corte trovano posto diverse unità immobiliari residenziali oltre ad una porzione di fabbricato con destinazione differente (sulla destra entrando dall'androne carraio condominiale) dalla residenza. I piani fuori terra della porzione residenziale sono tre. Lo stabile è complessivamente in buono stato di conservazione per quanto concerne le strutture edificate fuori terra, anche perché di recente ristrutturazione, mentre in merito alla gestione degli spazi comuni posti al piano terra, questi sono carenti e in cattivo stato di manutenzione.

Lo stabile è posto lungo la Via Goffredo Mameli al civico 24, posizione centrale rispetto al centro urbano storico del Paese.

Inoltre la zona in cui è sito l'immobile è completamente urbanizzata e servita da tutte le varie e necessarie attività collaterali a servizio della collettività. Nelle vicinanze sono presenti scuole, attività commerciali, centri d'aggregazione, uffici, servizi pubblici, etc..



Vista dell'androne dalla pubblica Via G. Mameli



Vista del cortile comune interno. In primo piano l'ingresso all'unità immobiliare oggetto del pignoramento



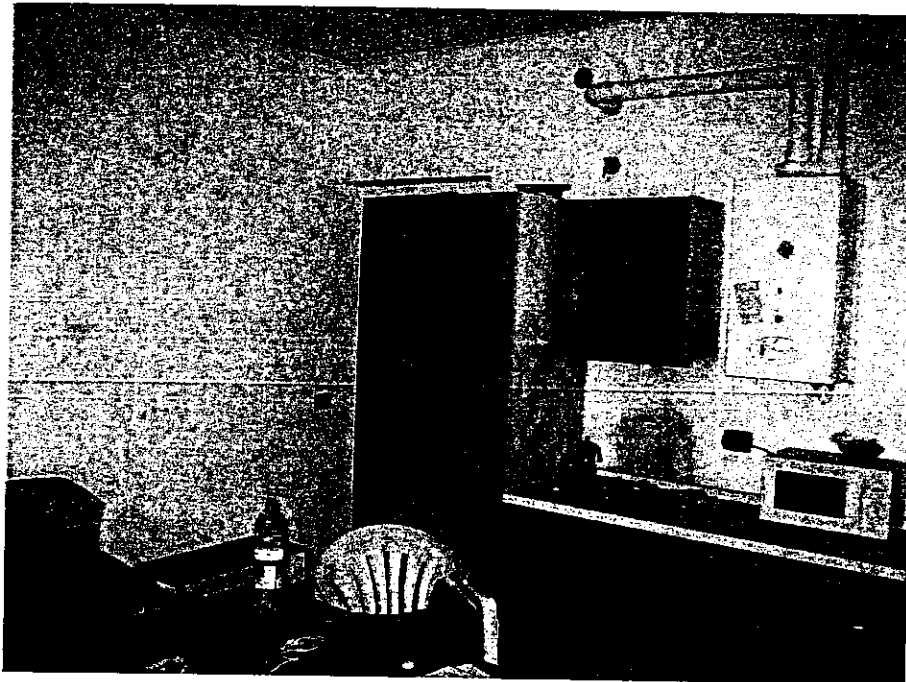
Vista del cortile comune interno

Descrizione interna dell'unità immobiliare: Visionando l'interno dell'unità immobiliari, è possibile constatare come i locali siano destinati all'uso residenziale, come denunciato burocraticamente dalla proprietà, ed inoltre lo stato di conservazione generale è buono e di recente ristrutturazione, anno 2006. La superficie totale commerciale dell'appartamento è di circa 55 mq.. La suddivisione degli spazi interni permette la creazione di un ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura oltre ad un disimpegno che smista il bagno e la camera da letto matrimoniale.

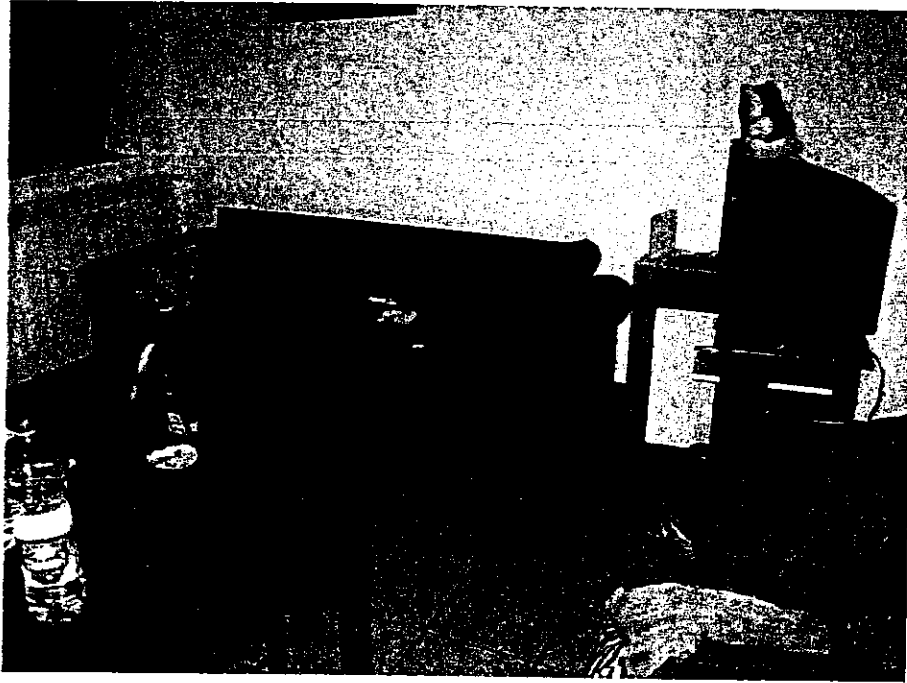
Si ribadisce che lo stato generale di conservazione è buono e le rifiniture di bassa qualità.

E' presente l'impianto elettrico e d'illuminazione oltre a quello idrico-sanitario e di riscaldamento a radiatori.

Tutti gli impianti a servizio dell'immobile sono totalmente autonomi.



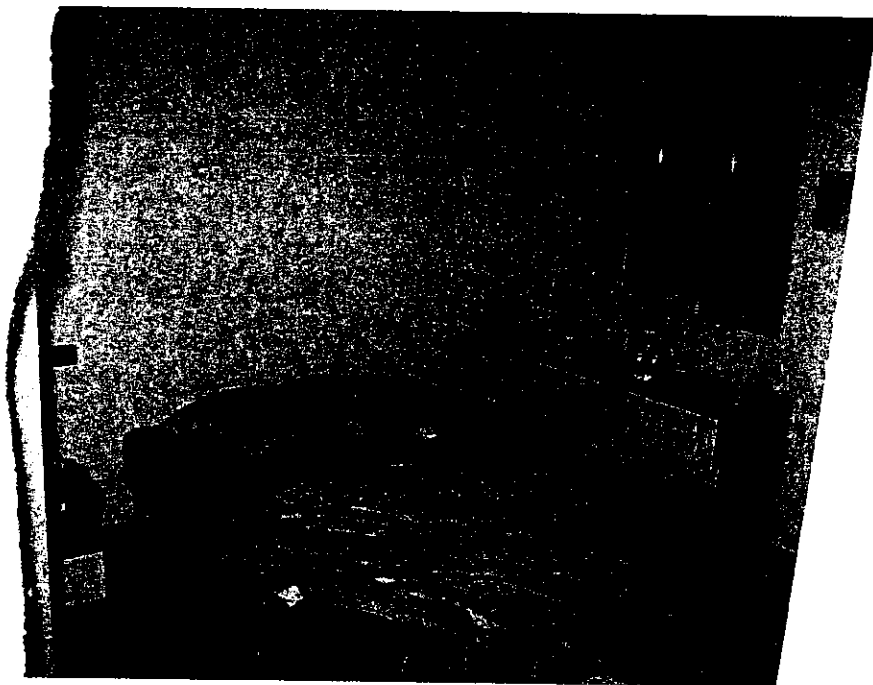
Vista dell'angolo cottura



Vista della zona soggiorno



Vista del servizio igienico



Vista della camera da letto

4) "Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'immobile..."

L'unità immobiliare, è attualmente affittato alla _____, come da contratto di locazione abitativa registrato che si allega. La durata contrattuale della locazione è pari a quattro più quattro anni a decorrere dal 7 agosto 2006.

5) "Provveda a verificare l'esistenza di formalità..."

Vedere gli allegati alla presente.

Nota di trascrizione - Atto esecutivo o cautelare – Pignoramento immobile.

Presentazione del 31/05/2010, numero di repertorio 1581,

a favore di

UGF Banca S.p.A.,

contro

il Sig. Bernard Keerthiraj Warnakulasooriya Fernando e la Sig.ra Rojini Biyattris Vithana Pathirannehelage

6) "Provveda a verificare l'esistenza di formalità di natura Condominiale..."

Sentito alcuni proprietari e l'inquilina, si è appurato che non vi è nessuna amministrazione immobiliare attiva alla gestione del bene comune.

7) "Provveda a verificare la regolarità Edilizia..."

Con il sopralluogo effettuato, si è potuto constatare lo stato di fatto interno all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Si è verificata la corrispondenza dell'immobile nelle sue parti private alle schede catastali presentate all'Agenzia del Territorio e qui allegate oltre che alla pratica edilizia identificata con la DIA n° 13/2005 del 2 febbraio 2005. Si allega inoltre copia del certificato di agibilità rilasciato in data 19 dicembre 2008.

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

a) della certificazione energetica...

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti..."

a) Non si sono avute copie della documentazione inerente le certificazioni energetiche di cui alla Legge 10/91 e s.m.i. in riferimento all'ultimo decreto 7 aprile 2008.

b) Si allegano le copie inerenti le certificazioni dell'impianto elettrico e dell'adduzione del gas, come reperito presso l'Amministrazione comunale.

9) "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato e della quota indivisa..."

Per quanto riguarda i criteri adottati per la stima dell'attuale valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente C.T.U., si è documentato circa i valori al metro quadrato adottati da esperti del settore immobiliare della zona, oltre ai valori riportati su specifiche pubblicazioni. Inoltre si sono considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, nonché le caratteristiche proprie della zona in cui esso è ubicato.

E' stata valutata la superficie vendibile "reale" dell'unità immobiliare, che è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, rilevandoli dalla pratica edilizia oltre che da puntuali rilievi in loco. La superficie commerciale dell'immobile posto al piano terra è pari a circa 55 mq.

Da un'analisi dei prezzi medi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari per gli immobili di simile destinazione nella zona in cui si trova quello oggetto di perizia, il valore base è pari ad € 1.400,00 al mq..

Quindi il valore dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento è pari ad

$$\begin{array}{rcl} \text{€ 1.400,00} & \times & 55 \text{ mq.} \\ & & = \text{€ 77.000,00} \end{array}$$

Il valore dell'immobile nelle condizioni riscontrate è stimabile in un totale di € 77.000,00.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico, con la serena coscienza di aver operato secondo Giustizia.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazio l'ill.mo Giudice Dott.ssa S. Bruno per la fiducia conferitami.

Legnano, li 13 giugno 2011

il C.T.U.

Arch. Giuseppe Colombo

