

282607

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

III. mmo G.E. Dr.ssa L. CORAZZA



OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILARE R.G.E. n.470/10

promossa da :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

c/o Studio Legale Nardozzi Tonelli
V.le R.Margherita,39
20122- Milano

CONTRO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : Dott. Agr. Fabrizio Gandini.

Premesse

Il giudice dell'esecuzione con l'udienza del 16 dicembre 2011, nominava il sottoscritto Dott. Agr. Fabrizio Gandini con studio in Milano , via Anacreonte 7 ,

iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Milano con il n. 841 ed all'albo dei C.T.U. con il n.10469 , Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Nella medesima udienza, dopo aver accettato l'incarico ed effettuato il giuramento di rito , veniva sottoposto al sottoscritto C.T.U il quesito inerente la stima di beni immobili secondo le modalità riportate nel verbale di giuramento.

Secondo normativa, la consegna della relazione deve avvenire 45 gg. antecedenti alla data dell'udienza, fissata per il giorno 23 febbraio 2012.

Con istanza al G.E. veniva richiesto la proroga del termine per la audizione delle parti alla data del 24/04/2012.

Con raccomandata di A/R si è provveduto ad inviare in data 22 dicembre 2011 al debitore esecutato la comunicazione, che le operazioni peritali avevano inizio il giorno sabato 7 gennaio 2012 , alle ore 10,00 in Milano - Via Costantino Baroni,190. Analoga comunicazione veniva inviata al creditore procedente, mediante via e-mail (certificata pec).

~~Il giorno sabato 7 gennaio 2012 , alle ore 10,00 il sottoscritto C.T.U. si recava in Milano - Via Costantino Baroni,190. – per visionare gli immobili oggetto della procedura esecutiva. Sul luogo, era presente un incaricato del debitore esecutato che consentivano al sottoscritto C.T.U. di accedere all'interno dell'appartamento oggetto di causa e di verificarne lo stato, e di visionare dall'esterno anche il box oggetto di pignoramento nella stessa procedura esecutiva.~~

RELAZIONE PERITALE

Quesiti posti dal G.E. :

Quesito n.1

In sequenza indicare gli estremi degli atti di pignoramento , i beni colpiti e l'oggetto del pignoramento con i relativi dati catastali.

Atto di pignoramento : con data di notizia del 29.01.2010 a carico della parte debitrice eseguita veniva sottoposto a pignoramento la piena proprietà degli immobili descritti al paragrafo successivo.

Il pignoramento del bene è

a favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. , con sede in Roma, Via Vittorio Veneto, P.IVA. : 09339391006 nella persona del direttore Legale , dr. Pierfrancesco Latini.

a carico

I beni oggetto di pignoramento sono:

- 1) Immobile , costituito da un appartamento di consistenza catastale pari a vani 5, posto al piano 1-2 in uno stabile nel Comune di Milano, in via Costantino Baroni n.190 - censito al N.C.E.U. di detto Comune al: foglio 678, part. 60, sub. 712, cat. A/3 cl.4 piano 1-2, z.c. 3 - R. C. Euro 671,39.



2) Immobile , costituito da un box/autorimessa di consistenza catastale pari a mq. 16 posto al piano terra in uno stabile nel Comune di Milano, in via Costantino Baroni n.190 - censito al N.C.E.U. di detto Comune al: foglio 678, part. 208, sub. 5, cat. C/6 cl.4 piano T z.c. 3 - R. C. Euro 93,38.

→ Entrambi gli immobili sono piena proprietà di 1/1

Quesito n.2

Indicare gli estremi dell'atto di provenienza ed eseguire il controllo della documentazione ipocatastale indicando le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sul bene ed i relativi costi di cancellazione.

Dai dati desunti dalla Certificazione Notarile, risulta che entrambi i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 02 febbraio 2005 n. _____ di repertorio a rogito del dr. Giovanni

Massimo Petrillo, Notaio in Milano, trascritto presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mi.1 in data 16 febbraio 2005 ai nn.ri

In cui la S.I. 2002 srl con sede a Milano C.F. 01672090154 vendeva la porzione immobiliare in oggetto al

Nel **ventennio** in esame gli immobile sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :



▪Iscrizione di **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di pari ad euro 600.000,00 (capitale di euro 300.000,00, durata anni 25) - registrato presso l'Agenzia del Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare-Circ. 1 - in data 16 febbraio 2005 ai n.ri _____ concesso dalla **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** con sede a Roma ed a carico del _____

_____ con atto a rogito dr. Giovanni Massimo Petrillo, al n. _____ di repertorio.

▪Trascrizione di **atto esecutivo o cautelare di pignoramento** degli immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18.03.2010 ai nn.ri _____ a favore di **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**, contro _____

Costi fissi necessari per la cancellazione di dette formalità esclusi gli oneri professionali :

Imposta Ipoteca volontaria.....	euro 35,00.
Imposta Ipoteca legale.	-----
Imposta Pignoramento immobiliare	euro 262,00

tot. euro 297,00

Quesito n.3

Descrizione dello stato occupativo dell'immobile.

Esistenza di contratti con data certa anteriore al pignoramento.

A seguito di documentazione fornita dal debitore esecutato risulta esistente un contratto di locazione gravante sull'appartamento a favore del _____ della durata di anni quattro a decorrere dal _____ e registrato il _____ presso l'Ufficio del Registro di Milano.



Quesito n.4

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, eventuale sanabilità degli abusi ai sensi delle leggi vigenti e relativi costi.

La costruzione del fabbricato dove è collocato l'appartamento è antecedente al 1 settembre 1967.

A seguito di indagine effettuate si è venuti a conoscenza che appartamento oggetto di pignoramento immobile è stato oggetto della richiesta di **permesso di costruire in sanatoria** - del 19.05.2005 atti P.G. 534093 / 2004 richiesta da S.I. 2002 srl.

La costruzione del box è successiva al 1 settembre 1967; ed è stata effettuata ai sensi della presentazione della **D.I.A.-** del 13.06.2003 atti 24.094.176/2003-0 R.I. 35.866/2005 richiesta da S.I. 2002 srl con dichiarazione di fine lavori 68.754/2005 del 24/01/2005.

Il sopralluogo ha evidenziato la non conformità tra la scheda catastale e lo stato dell' appartamento rilevato durante il sopralluogo.

Precisamente, si è rilevato la rimozione delle pareti divisorie (1ml. x 1 ml.) dell'antibagno del servizio dotato di vaso igienico al piano terra, che funge da disimpegno dal locale sala / cucina . L'art. 37 del R.E. del Comune di Milano indica la necessaria presenza di tale vano accessorio; pertanto tale abuso non risulta sanabile e necessita il ripristino dell'antibagno, il cui costo complessivo di serramento è stimabile intorno ai 1.500 euro.



Quesito n.5

Indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza :

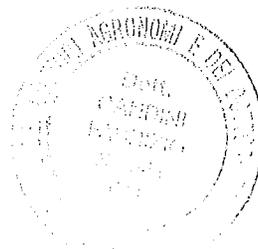
a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificato dalla l. reg. n. 10/2009;

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.

c) oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile.

A seguito della richiesta all'Amministrazione Condominiale, dello stabile di Via C. Baroni n.190 -Milano-, di fornire indicazioni in merito all'esecuzione di interventi sulle parti comuni condominiali, e sull'esistenza della certificazione energetica condominiale, lo stesso dichiarava la non esistenza della documentazione di merito. Si precisa, che l'obbligo della certificazione energetica, si applica anche ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive, purchè le stesse si siano aperte con pignoramenti trascritti a decorrere dal 1 gennaio 2008. Pertanto, si sottolinea l'opportunità di dotare l'immobile prima della vendita di certificazione energetica. Il cui costo è stimabile intorno ai **350 Euro**.

E' invece presente una situazione debitoria di spese condominiali gravante sul bene oggetto di pignoramento. L'Amministratore del Condominio comunicava che l'ammontare complessivo della situazione debitoria da parte della proprietà



dell'immobile è al 31/12/2011 pari ad Euro 3.016,43. L'Amministratore, inoltre precisava, che era stato concordato con la proprietà un piano di rientro a saldo del debito , per un importo pari a 754,11 euro al mese.

Quesito n.6

Descrizione della : - zona , fabbricato , appartamento - .

Determinazione della superficie commerciale del bene.

Il fabbricato dove è inserito l'appartamento oggetto della presente stima è ubicato in zona periferica del Comune di Milano. La zona presenta caratteristiche essenzialmente residenziali . Si evidenzia nelle vicinanze una discreta dotazione di servizi. Il fabbricato, la cui costruzione risale indicativamente intorno al 50', è una struttura edilizia in muratura di tre piani fuori terra, ed è costituita catastalmente da 16 unità abitative. Il fabbricato è posto in aderenza ad altri fabbricati residenziali. Lo stato generale del fabbricato, che nel recente passato è stato oggetto di ristrutturazione, appare nel complesso più che buono da un punto di vista manutentivo e risulta curato esteticamente.

Le facciate sono intonacate a civile, con porta d'accesso allo stabile in alluminio con vetrate e scale in marmo grigio chiaro .

Non è presente l'ascensore. Il riscaldamento è autonomo . Lo stabile non è dotato di servizio portierato.

L'appartamento è un trilocale con doppi servizi che si sviluppa su due piani comunicanti mediante scala interna. L'appartamento è costituito al piano primo da : ingresso, ampia sala, angolo cottura, e bagno ; al piano secondo (sottotetto



con H.media 2,40): corridoio, due camere, bagno e ripostiglio.

Lo stato manutentivo e di finitura dell'immobile appare nel complesso più che buono anche alla luce di una recente ristrutturazione .

La pavimentazione dell' unità immobiliare si presenta costituita da parquet in ottimo stato manutentivo. I servizi presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica estesi sull'intera parete. L'impianto elettrico è sottotraccia. Si evidenzia la presenza di elementi radianti per il riscaldamento che è autonomo (metano). I serramenti sono in legno (vetri doppi) verniciati di verde.

Il livello manutentivo dell'appartamento appare nel complesso più che buono.

La determinazione della superficie commerciale dell'appartamento si computa facendo riferimento alle modalità stabilite da – Raccolta Provinciale degli Usi Immobili Urbani della Provincia di Milano- dove le superfici vengono calcolate al lordo dei muri perimetrali interni ed il 100% quelli esterni non condivisi, 25% i balconi.

Determinazione della superficie commerciale complessiva appartamento e box:

Appartamento	Sup. mq.	Coeff.	Sup.comm. mq.
Piano.1	53	1	51,36
Balcone	4	0,25	1
Piano.2	56	1	56
(sottotetto H.m.2,40)			
Balcone	8	0,25	2

sup.commerciale complessiva	110,00 mq. (arrotondata)
Appartamento	



sup.commerciale complessiva Box (pari alla sup.catastale)
di 16 mq.

Quesito n.7

Valore di mercato della piena proprietà dell'immobile.

Tutto ciò premesso ai punti precedenti al fine di individuare il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, come richiesto dall'incarico del G.E., il sottoscritto C.T.U. si è recato sul luogo, ha visionato l'immobile, ha verificato la documentazione disponibile e quella acquisita, ha confrontato i dati economici, ha assunto informazioni sui dati commerciali dell'immobile li ha rapportati all'ubicazione e al contesto, allo stato di conservazione, l'età e alla qualità costruttiva dello stesso.

Il dato di valore commerciale dell'immobile al mq. commerciale si ritiene che sia stimabile intorno ai 2.400,00 Euro.

Pertanto, il valore a corpo della piena proprietà dell'appartamento libero,

sarà **stimabile** pari a : mq. 110 x 2.400,00 euro /mq =

264.000,00 euro
(duecentosessantaquattro mila /00 euro)

Il valore dell'appartamento occupato è pari mediamente ad un 70% del precedente valore dell'immobile considerato libero, quindi :

185.000,00 euro
(arrotondato a centottantacinque mila /00 euro)



Il valore a corpo della piena proprietà del box libero, sarà stimabile pari:

26.000,00 euro
(ventisei mila/00 euro)

Il valore del box occupato è pari mediamente ad un 70% del precedente valore dell'immobile considerato libero, quindi :

18.000,00 euro
(arrotondato a diciotto mila/00 euro)

Con la presente relazione che si compone di nr. 12 pagine e nr. 24 allegati il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli.

In fede l'esperto nominato
Dott. Agr. Fabrizio Gandini

