

STUDIO PROF. DOTT. AVV. ANGELO RIVA
CTU TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
(AMMINISTRAZIONE, VALUTAZIONI D'AZIENDA, BANCA E BORSA, DIRITTO SOCIETARIO, TRIBUTARIO, CONTRATTUALISTICA, OPERAZIONI STRAORDINARIE, BILANCIO, ANALISI FINANZIARIE, CONTRATTUALISTICA INTERNAZIONALE, ANALISI FINANZIARIE)
DOTTORE COMMERCIALISTA (MEMBRO ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI MILANO),
REVISORE UFFICIALE DEI CONTI (MEMBRO ORDINE REVISORI SEDE CENTRALE A ROMA),
AVVOCATO (MEMBRO ORDINE AVVOCATI DI MILANO),
PROFESSORE ABILITATO

Tel fax 02-8395331 Piazza Bibbiena 1 Milano

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III ESECUZIONI
PROCEDIMENTO N. 3182/ 2009
GIUDICE DOTT. BICHI

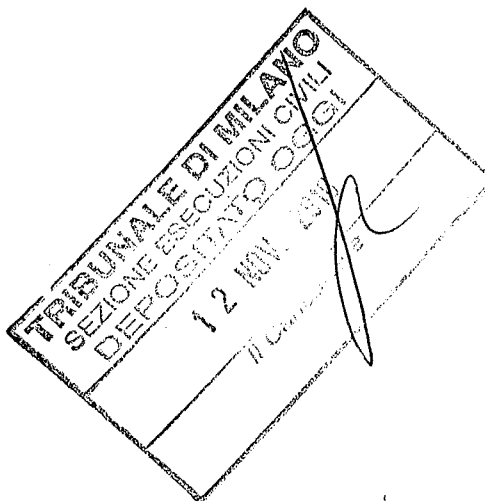
*O*O*O*O*O*O*

RELAZIONE DI STIMA VALORE

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA EUGENIO

VILLORESI N.10, NEL COMUNE DI CUGGIONO (MI);

*O*O*O*O*O*O*



INDICE

1. INTRODUZIONE E PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	9
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL PIGNOLAMENTO CON IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI E ATTI CATA- STALI	14
4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI	16
5. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE	18
6. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	19
7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	19
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI:	21
9. IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO.	21
10. CONCLUSIONI	24
ALLEGATI	26

1. INTRODUZIONE E PREMESSA

Nel procedimento in epigrafe con ordinanza del 17-7-2010 Il Giudice Dott. Bichi ha nominato Consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto Prof. Dott. Avv. Angelo Riva, *Dottore Commercialista iscritto all'Albo di Milano e all'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice* presso il Tribunale di Milano formulando una serie di quesiti peritali (tra cui la richiesta di identificare i beni, valutare e verificare stato dell'immobile).

L'immobile è sito in via Eugenio Villoresi n.10, nel comune di Cuggiono (MI); esso è composto *da certificato catastale* da cucina, pranzo, camera al primo piano, ripostiglio a piano secondo, nonché in corpo staccato lavanderia e servizio a piano terra e sovrastante legnaia a primo piano con annessa area di pertinenza attualmente destinata anche a passaggio terzi.

Esso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue:

-foglio 8, mappale 104 graffato al mappale 130, ubicazione catastale via Eugenio Villaresi n.10, piano T-1-2, zona censuaria U, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5, rendita catastale Euro 211,49.

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguite 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 bene/i al debitore/i;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di 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 l'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/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

2. A identificare il/i bene/i oggetto di 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 prescritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con l'indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla qual 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 di edificabilità o diritti di prelazione

-Convenzioni matrimoniali e procedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e delle eventuale trascrizione

-Altri pesi o limitazioni dell'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 del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie, 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 art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatori (con l'indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazione con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19-8-2005 attuativa della direttiva CE n. 2002 / 91 non ché 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 nuovi 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 si riferisca di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleggi inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con l'identificazione catastale e coerente su foglio separato,

c) fotografie esterne ed interne del/i beni, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi del ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso delle operazioni peritali)

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia di supporto informatico (in formato Window versione almeno '96)

Il perito, in seguito all'incarico ricevuto, comunica che le operazioni peritali di analisi dell'immobile con l'invito al debitore e al comproprietario di consentire la visita dell'immobile effettuata svolta ogni indagine necessaria e opportuna al fine di rispondere ai vari quesiti peritali.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per analizzare il quesito in questione si è provveduto ad analizzare tutta la documentazione del fascicolo che descrive le vicende dei beni da valutare..

1- Si è cercato di rintracciare telefonicamente i proprietari odierni dell'immobile per fissare l'incontro peritale ma senza esito.

2- Sono assunte informazioni sulla situazione urbanistica e regolarità urbanistica del bene per accertare la presenza o meno di esistenza di opere abusive e per la possibilità di sanarle.

3- In seguito si visitava il catasto decentrato sito a Magenta per l'esatta identificazione attuale dell'immobile.

A seguito di queste indagini preliminari si inviano raccomandate con ricevuta di ritorno a indicando i beni oggetto per fissare lo svolgimento delle operazioni peritali ai signori:

[REDACTED]
[REDACTED]

DOMICLIATI A VIA Eugenio Villaresi n.10 Cuggiono (Mi)

-UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA (già Unicredit
Consumer Financing Bank Spa, sede legale Milano via Tortona)
con AVV. TOSI EMILIO, via Larga 7 20122

4- Alle ore indicate dalla raccomandata del giorno prefissato per lo svolgimento del sopraluogo non era presente nessuno dei proprietari, preso atto della mancanza dei proprietari e dopo lunga attesa si decide di passare un altro giorno. Si facevano alcune foto e rilievi della casa dall'esterno. Si avvisavano la creditrice della difficoltà incontrate anche per eventuale nomina di CTP..

5- Il giorno seguente ci si recava verso l'ora di pranzo presso la casa alla ricerca di qualcuno ma anche in questo caso dopo lunga attesa non era presente nessuno. Si prendevano informazioni da alcuni vicini che dicevano che forse verso le cinque di sera avevano visto alcune volte una persona entrare nella casa. Si facevano alcune foto della casa dall'esterno e dell'annessa area di pertinenza.

6- Al terzo sopraluogo si ritornava presso la casa verso le cinque di sera e si attendeva per diverso tempo ma senza esito

e prese informazioni da alcuni vicini che riferivano che in tarda sera l'abitazione era abitata si decide di ritornare di sera.

7- Alla quarta visita e sopralluogo presso la casa in tarda serata riusciva ad trovare il sig. [REDACTED]

[REDACTED] n. 10 Cuggiono (Mi) e quindi si poteva procedere all'analisi dell'immobile e accedere nei vari vani siti a :

-piano terra,

-primo piano,

-secondo piano,

-annessa lavanderia e sovrastante legnaia nel cortile adiacente.

Nella lunga analisi dell'appartamento si analizzavano dettagliatamente le singole aree dell'immobile effettuando anche delle foto interne e controllo degli impianti e controlli urbanistici.

8- Successivamente visitava la sede del catasto di Magenta dove per convenzione col comune di Cuggiono avere informazioni sulla situazione catastale.

9- Si rilevava dal confronto tra i rilievi effettuati e la situazione catastale che *erano stati compiuti degli interventi di manutenzione straordinaria (creazione piccolo bagno al piano terra e scala collegamento dal piano terra al primo piano) non ricompresi nella planimetria catastale*. Si avvisavano la parte creditrice della situazione riscontrata.

10- Preso atto di questa situazione e seguito di tali analisi si assumevano informazioni presso gli Uffici Competenti sulla sanabilità di questi interventi che risultavano sanabili in base alla legge n 380 del 2001 attraverso una specifica domanda.

11- Si assumevamo anche informazioni sulle spese per la sanabilità dell'intervento da effettuarsi in base art. 37 e seg. della legge n 380 del 2001 e dai cui si sviluppava stima di costo.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL PIGNOLAMENTO CON IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI E ATTI CATASTALI

I beni oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali sono:

-foglio 8, mappale 104 graffato al mappale 130, ubicazione catastale via Eugenio Villoresi n.10 a Cuggiono¹, piano T-1-2, zona censuaria U, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5, rendita catastale Euro 211,49.

Confini a nord in senso orario:

-dell'appartamento: mappale 525, vano scala comune distinta da mappale 105, cortile comune distinto dal mappale 117, mappale 103;

-dei locali con annessa pertinenza: mappale 118, mappale 130, mappale 121, cortile comune distinto dal mappale 117.

¹ Gli abitanti di Cuggiono nel periodo dal 1991 al 2001, sono variati da 7236 a 7353, con una variazione del + 1,62%, mentre nel periodo dal 2002 al 2009, sono aumentati a 8091.

Premesso che i sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato in data 17.07.2006 per Notaio Oreste Cirillo, Notaio a Parabiago con il quale è stato erogato l'importo di 120000,00 (euro centoventimila); i i [REDACTED]

[REDACTED] hanno concesso ipoteca volontaria sull'immobile di loro proprietà sopradescritto per la somma di 240000,00 euro (duecento quarantamila) iscritta presso l'agenzia del territorio di Milano 2, Reg. Gen, 117096/ reg. Part.

In data 11/11/2009 è stato notificato l'atto di precetto per la somma di 139557.82 euro (centotrentanovecento.cinquecentocinquantesette/82). A seguito del fatto che l'atto di precetto è rimasto infruttuoso l'immobile è stato sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione.

Pignoramento immobiliare notificato in data 12.12.2009 su istanza della banca creditrice al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Dall'entrata al piano terra si accede ai vari locali:

-sala cucina arredata in modo tradizionale il pavimento in marmettoni,

-camera da letto,

-bagno con lavabo, doccia e water (il bagno risulta costruito a nord della cucina ricavando lo spazio da questa) (non presente sul certificato catastale),

-scala interna in legno di collegamento al secondo piano interna (non presente sul certificato catastale).

Il tutto è arredato in modo semplice e funzionale.

B) PRIMO PIANO

- ampia camera con letto matrimoniale collegata al piano terra internamente da scala in legno.

Il tutto è arredato in modo semplice.

Le porte interne sono in legno.

I soffitti sono con travi in legno a vista.

Il pavimento è piastrellato.

C) SECONDO PIANO

- ampia stanza adibita a ripostiglio e deposito.

L'accesso al piano secondo avviene tramite scala comune centrale attraverso il relativo ballatoio a ringhiera.

D) sito nell'area davanti all'abitazione in corpo staccato vi è LAVANDERIA E SERVIZIO A PIANO TERRA E SOVRASTANTE LEGNAIA A PRIMO PIANO con annessa area di pertinenza attualmente destinata anche a passaggio terzi.

Davanti all'abitazione e vicino alla lavanderia-legnaia il proprietario utilizza l'area del cortile come parcheggio auto.

5. RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

L'appartamento risulta occupato dai proprietari anche se effettivamente è presente in Italia solo il sig. [REDACTED]
[REDACTED] attualmente in Marocco.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi è un condominio e non vi sono spese condominiali poiché l'appartamento è autonomo anche per gli impianti e le spese di riscaldamento.

7. A VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

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.

Dal raffronto quanto rilevato e osservato attualmente e le planimetrie depositate in catasto risultano **esserci alcune differenze nella distribuzione interna degli spazi e alcuni spazi hanno un diversa destinazione d'uso:**

A) ricavato un bagno nello spazio prima totalmente adibito a cucina;

B) costruita una scala di collegamento interno;.

C) manca un antibagno.

Vi è nell'abitazione al piano terra il bagno a cui si accede tramite la "cucina" (la cui superficie è stata ridotta) indicata nella mappa catastale 628, una semplice scala di collegamento in tra il piano terra e il primo piano che parte dalla stanza indicata nella mappa catastale 628 come "pranzo", bagno e scala che non sono presenti sulla documentazione catastale.

Per sanare questi interventi è opportuno presentare una domanda di sanatoria all'ufficio tecnico del comune, in seguito alle diverse analisi, rilievi e sopralluoghi effettuati, con costi presunti di circa 5000 (cinquemila euro) in base alla legge n° 380 del 2001 in particolare gli art. 37 e seguenti.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

Attualmente viene utilizzato un semplice impianto di riscaldamento elettrico.

Non sono presenti.

a) la certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19-8-2005 attuativa della direttiva CE n. 2002 / 91 nonchè della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

b) la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di nuovi impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n°37.

9. IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO.

Considerando i vari aspetti di stima (ubicazione, consistenza, età, qualità, posizione immobile) si è provveduto ad una stima in base al più probabile valore di mercato secondo il crite-

rio sintetico comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili venduti sul mercato o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo,

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul mercato.

. Esso risulta composto da

A) PIANO TERRA

Dall'entrata da piano terra si accede ai vari locali:

*-sala cucina arredata in modo tradizionale il pavimento in
marmettoni e frigorifero*

-camera da letto

-bagno con lavabo, doccia e water

*-scala interna in legno di collegamento al secondo piano
interna.*

Il tutto è arredato in modo semplice e funzionale.

B) PRIMO PIANO

- ampia camera con letto matrimoniale collegata al piano terra internamente da scala in legno.

Il tutto è arredato in modo semplice.

Le porte interne sono in legno.

I soffitti sono con travi in legno a vista.

Il pavimento è piastrellato.

C) SECONDO PIANO

- ampia stanza adibita a ripostiglio e deposito.

L'accesso al piano secondo avviene tramite scala comune centrale.

- D) sito nell'area davanti all'abitazione in corpo staccato vi è LAVANDERIA E SERVIZIO A PIANO TERRA E SOVRASTANTE LEGNAIA A PRIMO PIANO con annessa area di pertinenza attualmente destinata anche a passaggio terzi.

In sintesi il valore stimato, se libero e non occupato è di euro 150000 euro (centocinquanta mila euro).

Diversamente in caso di appartamento occupato si valuta una perdita di circa 15% per un valore di 127500 euro (centoventisette mila e cinquecento mila euro).

La valutazione complessiva dell' immobiliare di mercato a novembre 2010 libero nello stato di fatto in cui si trova, tiene conto delle spese stimate in circa 5000 euro, a seguito dei diversi accertamenti effettuati, per gli interventi di sanatoria (difformità catasto-situazione reale).

//

10. CONCLUSIONI

Si stima che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sita a piano terra, primo piano, piano secondo con annessa lavanderia e sovrastante legnaia al primo piano oggetto della seguente stima abbia un valore a novembre 2010 di 150.000,00 euro (centocinquantamila euro) stimata libera e di 127.500,00 euro (centoventisettecinquecento euro) stimata occupata.