

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III

R.G.E. : N° 671/09

ESECUZIONE IMMOBILIARE

MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. / [REDACTED]



GIUDICE Dr. ssa BORONI

P.E.

Arch. PAOLO MALCAUS

TRIBUNALE DI MILANO
DEPOSITO
11/06/2010
Il Cancelliere

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
MALCAUS
PAOLO
architetto
1419

VIA LANDOLFO 1-20121 MILANO
CTU MATR.N°10.830-TRIBUNALE DI MILANO
CODICE FISCALE MLCPLA40L02F158W
PARTITA I.V.A. 02017450152

tel. 02 86463575 – Fax. 02 874572 – E-mail. pmalcaus@tiscali.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III

R.G.E. : N° 671/09

ESECUZIONE IMMOBILIARE

MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. / [REDACTED]

- Causa promossa dalla MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. contro [REDACTED] per mancato pagamento rate mutuo ipotecario.
- Località: Comune di Magnago
- Estremi Catastali:
 - Foglio 11-Mappale 253 Sub 701 – Piano Terra – Categ. A/3
 - Foglio 11-Mappale 242 Sub 705 – Piano Terra – Categ. A/6
- In data 17 marzo 2010 lo Studio legale Avv. Martini Marina informava a mezzo fax della nomina dell' Arch. Paolo Malcaus quale P.E. nel procedimento R.G.E. 671/09, relativo alla stima dell'unità immobiliare in Magnago, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. (Doc. 1).
- In data 20 aprile 2010 il P.E. prestava Giuramento; il Giudice, Dr.ssa Boroni, sottoponeva il Quesito all'Esperto (Doc. 2).
- Il P.E.esaminava quindi i sotto riportati documenti:

-Nota di trascrizione dell'Ufficio Provinciale di Milano Agenzia Territorio pervenuta sempre dall'Avv. Marina Martini	del 03-12-1983
-Mutuo ipotecario registrato a Varese il 16-11-2004 erogante Banca Agricola Mantovana che per fusione e incorporazione diviene MPS Gestione Crediti Banca S.p.A	del 16-11-2004
-Atto di Pignoramento	del 20-04-2009
-Atto di Precetto	del 21-04-2009
-Avviso ai creditori	del 17-12-2009
-Domanda di intervento di Costruzioni Edili Due Emme Di Muscarà Michele	del 19-01-2010
-Comunicazione di Ordinanza Decreto del G.E.	del 25-02-2010
-Relazione accompagnatoria della documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli allegati certificati, pervenuta al P.E. dall'Avv. Marina Martini	del 17-03-2010

- Dall'esame dei documenti agli atti, il P.E. riscontrava la mancanza dei documenti di seguito indicati:

- Scheda catastale
- Atto di compravendita
- Atto di provenienza

- In conseguenza di ciò:

In data 21 aprile 2010 richiedeva all'Avv. Marina Martini legale della BNP Gestione Crediti Banca S.p.A., i documenti sopra segnalati(doc.3).

- Il P.E., a documenti reperiti, riscontrava quanto segue:

Secondo il P.E. l'unità immobiliare in questione risulta, ancora oggi, oggetto di Condono Edilizio.

Secondo quanto viene riportato nell'atto del notaio Dr. Brighina il Condono risulterebbe concluso con il pagamento dell'oblazione di €.516,00, per trasformazione da porticato in autorimessa.

Il notaio Dr. Brighina così scrive:

Dichiarazioni ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47

(e successive modificazioni ed integrazioni)

La parte venditrice, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti ex articolo 76, attesta ex articolo 47 che le unità immobiliari di cui in contratto sono state costruite anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo o concessorio, fatta eccezione:

- per le opere inerenti l'unità immobiliare distinta con il mappale numero 253/701 per le quali sono state presentate al Comune di Magnago denunce di inizio attività rispettivamente in data 5 novembre 1998, in data 5 febbraio 2002 pratica edilizia numero 8/02 protocollo numero 1300 e successiva variante del 29 giugno 2002 pratica edilizia numero 93/02 per ristrutturazione di fabbricato residenziale ed accessori;

- per le opere inerenti l'unità immobiliare distinta con il mappale numero 242/705 per le quali è stata presentata domanda di concessione in sanatoria numero 05 al Comune di Magnago in data 3 maggio 2004 e per la quale è stata versata l'intera oblazione mediante versamento sul conto corrente numero 255000 presso l'Ufficio Postale di Castellanza in data 30 aprile 2004 per la somma di euro 516,00 (cinquecentosedici virgola zero zero) per trasformazione da porticato in autorimessa.

Il P.E. eccepisce:

l'interpretazione data dal notaio alla legge 47/85 art.76, ex art.47, non collima con la realtà dei fatti.

Il notaio Dr. Brighina afferma che le unità immobiliari di cui in contratto, sono state costruite anteriormente al 01-09-1967; conclude, quindi, "successivamente a tale data, non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo".

Esiste notevole differenza fra unità immobiliare ed edificio. Infatti, l'edificio risulta essere antecedente al 01-09-1967, ma le unità immobiliari sono ricavate per diverso taglio topologico in seguito a ristrutturazione edilizia.

A conforto di quanto sopra detto, sempre sull' edificio esistente, esiste un cambio di destinazione d'uso per la trasformazione di un porticato in autorimessa. ²
Si sottolinea che l'atto di compravendita risale al 05-11-2004 mentre:

In data 27 agosto 2010 il P.E. appurava che ancora alla data indicata **la pratica di Condono edilizio non aveva completato il suo iter burocratico**, per la totale mancanza di documenti richiesti dal Comune di Magnago al costruttore e venditore dell'unità immobiliare della Sig.ra [REDACTED]

- Il P.E. provvedeva quindi ad effettuare un sopralluogo a Magnago, località in cui trova ubicazione l'unità immobiliare intestata alla Sig.ra [REDACTED]
- La [REDACTED] risultava assente e trasferita in meridione.
- Il P.E. informava di ciò l'Avv. Marina Martini (doc.4).
- La stessa confermava il trasferimento della Sig.ra [REDACTED] in località non nota (doc.5).
- In data 11 maggio 2010 il P.E. informava il Giudice Dr.ssa Boroni di quanto verificato e **richiedeva** pertanto la nomina di **un custode** (doc.6).
- In data 29 luglio 2010 il P.E. riceveva comunicazione telefonica dalla SIVAG della nomina della Stessa, quale custode dell'unità immobiliare.
- In data 30 luglio 2010 il P.E. ritirava le chiavi dalla SIVAG presso la sede di Segrate (doc.7).
- In data 02 agosto 2010 il P.E. si recava a Magnago nell'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra [REDACTED] dove effettuava il sopralluogo.
- Il P.E. quindi provvedeva a redigere una sommaria descrizione del bene che di seguito si riporta:

• **Unità immobiliare parzialmente arredata**

• **Libera da persone**

• Lo stato dei luoghi alla data del 02-08-2010 è di seguito riportato:

- **Stato dei luoghi**

Nel suo complesso l'unità risulta in buono stato di conservazione.

Nel dettaglio:

- Le pareti della cucina sono piastrellate fino a quota ml 1.70 su tutto il perimetro. Oltre tali altezze la parete risulta tinteggiata a finto stucco veneziano. Il pavimento è in ceramica tipo anticato.
- Il soggiorno, con le stesse caratteristiche per le pareti in finto stucco veneziano, si completa con n° 2 fasce fantasia in tappezzeria di carta. Il pavimento, con la stessa ceramica, riporta un disegno centrale tipo tappeto.

- La camera da letto matrimoniale presenta lo stesso pavimento dei locali sopra descritti, pareti tinteggiate e fascia di tappezzeria di carta a ridosso del plafone.
- Il servizio igienico dotato di rivestimento in ceramica a smalto lucido fino ad altezza ml 2.00 circa. Colori diversi del pavimento rispetto al rivestimento. Sanitari Ideal Standard, rubinetterie Tipo Ceramix, vasca in acrilico, piatto doccia d'angolo con box.
- La seconda camera da letto come camera matrimoniale con fascia in tappezzeria a Plafone.

- **Finiture**

- Serramenti in legno tinto, vetro camera.
- Persiane ad ante.
- Porte interne in legno tinto. Necessitano poca revisione, una porta deve essere revisionata totalmente.
- Zoccolo in legno tinto.
- Porta ingresso blindata con scasso effettuato per sostituzione cilindro.
- Piccolo giardino esterno in disordine.
- Box nuovo ma con attrezzi.
- Appartamento con arredi.
- Riscaldamento autonomo.
- Caldaia per uso riscaldamento esterna.
- Nota : presenza di umidità capillare non diffusa.
- Il P.E. riscontrava un impianto elettrico e di riscaldamento di recente realizzazione.
- Il P.E., fa notare che, sia per l'assenza della Signora [REDACTED] che del venditore, non è in possesso della Certificazione Energetica di cui alla legge 10/91 e successivi Decreti Legislativi nonché al D.M., ministero delle economie e delle finanze del 19-02-07(G.U. del 26-02-07 n.47) modificato dal Decreto del 26-10-2007 e coordinato con il decreto del 07-04-2008.
- Il P.E. informa che per i motivi sopra descritti non è in possesso del Certificato di regolare esecuzione degli impianti idrico-sanitario-riscaldamento e gas.
- La caldaia di alimentazione ad uso riscaldamento, ubicata all'esterno del fabbricato, ma all'interno del giardino privato, risulta rimossa inesistente oggi.

- Per quanto riguarda infine la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti, di cui al D.M. 22-01-2008 n.37 il P.E. non è in possesso di documento alcuno.

- **Il P.E. riscontrava comunque la non conformità fra la scheda catastale del notaio del Dott. Brighina e lo stato dei luoghi.**

La scheda catastale, ricevuta dal notaio Brighina tramite Avv. Martini Marina (doc.8) non risulta conforme allo stato dei luoghi.

In data 04 agosto 2010 il P.E. si recava c/o l'Ufficio tecnico del Comune di Magnago con richiesta di **accesso agli atti**. In ferie il Responsabile dell'Edilizia Privata (doc.9).

In data 27 agosto 2010 su invito del Comune di Magnago il P.E. **esaminava la Pratica Edilizia** c/o la sede Municipale di Magnago molto complessa e articolata. (doc10).

L'intervento edilizio non riguarda la sola unità immobiliare della [redacted] ma un complesso più ampio con numerose unità abitative, frazionamenti, fusioni e recupero con relativo cambio di destinazione da portico a box.

Il P.E. inoltre individua varie pratiche di condono edilizio in itinere già dal 2002 e non ancora assolte.

Evidenzia un'anomalia, degna di attenzione, circa la corrispondenza epistolare fra il costruttore Costruzioni Edili Due Emme srl e il Comune di Magnago.

Il P.E. alla luce di quanto sopra esposto chiede urgentemente di poter conferire col capo divisione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Magnago.

In data 02 settembre 2010 il P.E. si recava in **Comune di Magnago** dove esponeva al tecnico comunale Geom. Pastori l'anomalia riscontrata, sottolineando **che la data imposta dal Comune all'impresa Edile Due Emme, (come previsto dalla legge), per il 28-01-2010, era da tempo scaduta.**

Pertanto si richiedeva quale fosse la volontà del Comune, se agire o meno con il diniego della Concessione in Sanatoria.

Il Geom. Pastori conveniva l'opportunità di inviare con Notifica Comunale all'impresa in questione un ulteriore e definitivo sollecito, segnalando l'interessamento da parte del Tribunale di Milano per la pratica [redacted]

Il Geom. Pastori garantiva inoltre l'invio di copia della comunicazione all'impresa Edile Due Emme anche al P.E.

Dalla documentazione esaminata presso Ufficio Tecnico del Comune di Magnago si evince **anche la presenza di schede catastali aggiornate** di tutto il complesso immobiliare; e fra queste le schede catastali fog. 11 mapp.253.sub701 (abitazione)fog.11 Mapp.253 Sub.242 (Box) che riportano fedelmente quanto appurato in occasione del sopralluogo del P.E. in data 02-08-2010.

- In data 02 settembre 2010 il P.E. informa il Giudice Dr.ssa Boroni di quanto sopra riportato (doc11).
- In data 21 settembre 2010 viene inoltrata al Comune di Magnago a mezzo fax **prima lettera di sollecito rispetto agli accordi presi** in data 02-09-2010 (doc.12).

- In data 27 settembre 2010 viene inoltrata all'Avv. Martini Marina a mezzo e mail lettera in cui si chiede se l'Avv. Martini sia a conoscenza del nominativo dell'amministratore e di possibili ulteriori creditori (doc.13).
- In data 28 settembre 2010 viene inoltrata al Comune di Magnago a mezzo fax **seconda lettera di sollecito rispetto agli accordi presi** in data 02-09-2010 (doc.14).
- In data 28 settembre 2010 l'Avv. Martini Marina tramite e mail dichiara di **non avere alcuna informazione rispetto al nominato dell'amministratore**, e di possibili ulteriori creditori (doc.15).
- In data 29 settembre 2010 viene inoltrata all'Avv. Martini Marina a mezzo e mail lettera in cui si chiede se l'Avvocato sia a conoscenza di possibili ulteriori creditori (doc.16).
- In data 29 settembre 2010 l'Avv. Martini Marina tramite comunicazione telefonica dichiara al P.E. la non conoscenza di ulteriori possibili creditori.
- In data 29 settembre 2010 viene inoltrata **alla Costruzioni Edili Due Emme di Muscarà Michele** a mezzo fax **comunicazione per richiesta documenti ancora mancanti, nonché il nominativo dell'amministratore del condominio. Lettera rimasta inevasa** (doc.17).
- In data 29 settembre 2010 viene inoltrata al Comune di Magnago a mezzo fax **terza lettera di sollecito rispetto agli accordi presi** in data 02-09-2010 (doc.18).
- In data 30 settembre 2010 il P.E. riceve dal Comune di Magnago, a mezzo email, **la copia dell'avvenuta comunicazione di sollecito alla Costruzioni Edili Due Emme** relativa alle pratiche di Sanatoria Edilizia (doc.19).
- In data 11 ottobre 2010 **il P.E. richiede al Comune di Magnago informazioni** sull'avvenuto controllo della documentazione relativa alla pratica di Condono Edilizio dell'impresa Costruzioni edile Due Emme (doc.20).
- In data 12 ottobre 2010 **il Comune di Magnago** comunica, a mezzo email, al P.E. di aver ricevuto la documentazione richiesta all'impresa Costruzioni Edili Due Emme. Il Comune si riserva 15 giorni per il vaglio della documentazione (doc.21).
- In data 22 ottobre 2010 **il P.E. rammenta al Comune di Magnago l'imminente scadenza del 27 ottobre**, data ultima per l'esame della pratica, da parte del Comune, relativa all'unità immobiliare di proprietà della Signora [REDACTED] (doc.22).
- In data 27 ottobre 2010 **il Comune di Magnago informa**, a mezzo email, il P.E. che la **documentazione prodotta dall'impresa Costruzioni Edili Due Emme non risultava esaustiva**. Precisa quindi di aver preso contatti diretti con il tecnico dell'impresa per il completamento della pratica (doc.23).
- In data 28 ottobre 2010 **il P.E. rammenta al Comune di Magnago l'impossibilità di poter predisporre il testo definitivo della perizia** per l'inadempienza del Comune e in violazione ai disposti di legge relativi alle pratiche di Condono (doc.24).

- In data 17 novembre 2010 il P.E. **richiede al Comune di Magnago per l'ultima volta l'esito dell'istruttoria** relative alle pratiche di Condono riferita all'unità immobiliare in questione (doc.25).
- In data 19 novembre 2010 il Comune di Magnago informava il P.E. dell'avvenuta presentazione della documentazione mancante relativa alle pratiche di Condono riferita all'unità immobiliare in questione (doc.26).
- In data 19 novembre 2010 il Comune di Magnago segnalava a mezzo email di aver concluso l'iter burocratico e provvedeva al rilascio della Concessione in Sanatoria all'impresa Costruzioni Edili Due Emme(doc.27).

Alla data 10 dicembre 2010 il Comune di Magnago non ha rilasciato al P.E. attestato di avvenuto rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

- In data 10 dicembre 2010 il P.E. inviava per email l'ennesimo sollecito al Comune di Magnago, richiedendo, richiedendo copia dell'avvenuto Condono Edilizio. Il P.E. rammentava che l'unità immobiliare della Sig. [REDACTED] risulta pignorata. Ne consegue che il P.E., a nome e per conto del Giudice Dr.ssa Boroni è titolato a ricevere copia conforme alla pratica di Condono Edilizio e relativo rilascio ai fini della regolare vendita del bene già pignorato (doc.28).
- In data 13 dicembre 2010 il P.E. verificava il mancato riscontro alla sua **del 10 c.m.** Riteneva pertanto conclusa ogni operazione peritale affidando al Giudice ogni decisione in merito.

Conclusioni:

Alla luce di quanto appurato, dei documenti agli atti, dello stato di conservazione dell'unità, la sua ubicazione, il P.E. prospetta il seguente quadro:

- Unità immobiliare: a) Libera da persone
b) Occupata parzialmente da mobili
c) Munita di Condono Edilizia

Superficie complessiva abitabile circa	mq	103,08
Superficie Pertinenziale mq36,12 (giardino) circa	pari a ¼ = mq	9,03
Superficie totale	mq	112,11
Stima €/mq		1700,00
Totale superfice abitabile + pertinenziale	€/mq 1700,00 x mq112,11 =	€ 190.587,00
Box accessorio	€/mq	7.000,00
Totale complessivo		€ 197.587,00

Su foglio separato ✓

- Il P.E. inoltre oltre alla relazione e alla quotazione immobiliare (doc.29) produce l'elenco delle trascrizioni e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie (doc.30).
- La descrizione del bene con l'identificazione catastale in fotocopia avuta dal Comune di Magnago (doc 31).
- Fotografie interne ed esterne del bene nonché la relativa planimetria (doc.32).

Deposita oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico così come richiesto dal Giudice.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
DELLA PROVINCIA DI MILANO
E CONSERVATORI
PAESAGGI
MAXCAUS
PAOLO
architetto
1419
P.E.
Archi. Paolo Malcaus