

PDF 821 (100)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dr.ssa Boroni Valentina**



R.G.E. 1650/07

Causa promossa da: **Italfondario S.p.A. Roma**

Contro:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto ing. Giovanni Caratozzolo, residente a Segrate in via Cristei 30, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Milano al n.14544 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n.7489, veniva nominato CTU, nella causa in oggetto, con ordinanza del G.E. dr.ssa Boroni Valentina nell'udienza del 15/10/2008.

Il G.E. assegnava come termine per il deposito della relazione il 12/02/09, l'udienza per il giuramento il giorno 27/03/2009, e poneva il seguente quesito:

“”**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti 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/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 precedente 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 precedente in caso di impossibilita' di accesso all'immobile;
2. A identificare il/i bene/i 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 proprieta' dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprieta'; 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 all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovra' 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 formalita', 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitu', 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 ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e 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 all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 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 10 settembre 1967;

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa **la presenza o meno:**

- a) della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.26/02/07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007) coordinato con il decreto 7 aprile 2008,
- b) della documentazione amministrativa e tecnica di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratta 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 del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, 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 precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non

costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilita' di accesso all'immobile.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilita di rispettare il termine concesso."''''''

Aderendo al mandato ricevuto, lo scrivente, ha reperito i documenti ritenuti utili, ha raccolto i necessari elementi di giudizio, svolto gli opportuni controlli ed eseguite le indagini indispensabili per la valutazione degli immobili in oggetto.

**QUINDI**

*1 – comunicazioni a debitore e creditore procedente*

L'esperto ha provveduto, in data 29/10/07, a dare **comunicazione scritta**, con raccomandata R.R., della data e del luogo di **inizio** delle operazioni peritali ai **debitori** e al **creditore procedente** presso l'avv. Aria Alfredo, al rappresentante legale della soc Immobiliare del centro srl, all'indirizzo risultante agli atti del luogo di notificazione del pignoramento **con invito** ai debitori a **consentire** la visita dell'immobile.

Il giorno 12 novembre alle ore 15,00, lo scrivente, alla presenza della sig. Fabiano Luigi, legale rappresentante della società Immobiliare del centro (esecutata), proprietaria dell'immobile in oggetto, procedeva all'effettuazione del sopralluogo operando una ispezione all'interno dell'immobile, alle parti condominiali e alle finiture esterne ed interne al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene.

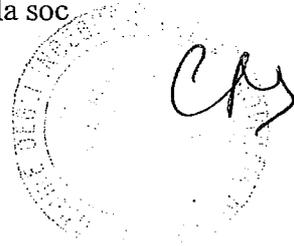
*2 - bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, sulla scorta della visura fatta all'Ufficio Prov.le di Milano il 29/10/2008*

- a) **Immobile in Turbigo \_via XXV Aprile 8**  
**Piano terra area urbana di mq.163 ;**  
NCEU fg 8 mapp 581/701
- b) **Immobile in Turbigo \_via XXV Aprile 8**  
**Piano terra area urbana di mq.520 ;**  
NCEU fg 8 mapp 837
- c) **Immobile in Turbigo \_via XXV Aprile 8**  
**Piano terra area urbana di mq.11 ;**  
NCEU fg 8 mapp 838



- *estremi dell'atto di pignoramento*

Pignoramento notificato in data 08.08. 2007 alla soc Immobiliare del centro srl, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26.11.07, ai nn. di reg. particolare 93348 e registro generale 177303, a favore di Castello Finance srl, per l'importo di €156.594,40= sui beni, oggetto della procedura, di proprietà della soc  
che riguarda la proprietà **dell'intero bene.**



- *estremi dell'atto di provenienza*

Con atto autenticato dal Notaio Carmelo Messina di Lecco del 2 luglio 2004 rep.5.607/3.709, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano-circostrizione 2 in data 21 luglio 2004 ai nn. 108194/55231,

La proprietà pignorata è compresa in un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Turbig, in una zona ad alta densità insediativa a destinazione residenziale.

La zona è completamente urbanizzata e collegata a tutte le principali infrastrutture e servizi primari (scuole, servizi comunali, ecc.) ivi compresi i servizi pubblici che consentono collegamenti con il centro di Busto Arsizio e alla vicina autostrada A1 Milano-Torino.

L'immobile, in cui sono poste le unità oggetto di esecuzione, sito in via XXV Aprile, è stato edificato all'inizio del 2002 ed è composto da 2 corpi di fabbrica, quello su strada è composto da un piano f.t. ad uso negozi, mentre quello interno ha due piani f.t. piani fuori terra per civili abitazioni e da un piano seminterrato ad uso cantine e boxes.

Ha una struttura portante in pilastri e travi di c.a, tetto con travature in legno con copertura in tegole (coppi) su falde inclinate e tamponature con muratura ordinaria.

Le facciate esterne, di tipo civile, evidenziate dalle foto allegate, sono solo intonacate. La struttura è stata eseguita integralmente fino alla copertura.

Mancano le pareti divisorie, gli intonaci, i pavimenti, gli infissi e le porte; inoltre non sono stati fatti gli impianti elettrici, idraulici e fognari. (vedi foto allegato n.3 )

Anche nel seminterrato mancano le pareti divisorie dei vari locali previsti dal progetto (allegato n. 2).

Inoltre nel corpo sulla strada non è stato edificato il previsto primo piano e gli infissi e gli intonaci.

*4 - stato di possesso dell'immobile*

Al momento del sopralluogo il cantiere era in stato di completo abbandono.

*5 - formalità e vincoli, gravanti sul bene:*



Il controllo della documentazione ipocatastale ha evidenziato che le certificazioni presentate vanno dal 20.09.1988 al 26.11.2007 e sono complete anche di ventennale storico catastale.

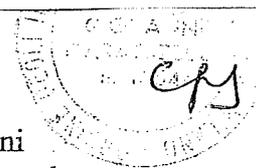
Un ulteriore accesso presso l'Agenzia del Territorio di Milano-circoscrizione 2<sup>a</sup>, non ha evidenziato ulteriori trascrizioni rispetto a quelle prodotte e depositate nel fascicolo e quindi a tutto il 29/10/2008

---

**5 - formalità e vincoli, gravanti sul bene:**

Il controllo della documentazione ipocatastale ha evidenziato che le certificazioni presentate vanno dal 20.09.1988 al 26.11.2007 e sono complete anche di ventennale storico catastale.

Un ulteriore accesso presso l'Agazia del Territorio di Milano-circoscrizione 2<sup>a</sup>, non ha evidenziato ulteriori trascrizioni rispetto a quelle prodotte e depositate nel fascicolo e quindi a tutto il 29/10/2008 le unità in oggetto risultavano di proprietà



---

**6 - oneri di vario genere che resteranno a carico dell'acquirente**

Durante il sopralluogo il sig. Fabiano Luigi ha dichiarato che la ditta costruttrice non ha pagato gli oneri per l'occupazione del suolo pubblico, fra l'altro il cantiere si presenta in stato di abbandono con ancora presenti la gru e vari elementi abbandonati.

**Interpellato dal CTU, il comando dei vigili urbani del Comune di Turbigo ha comunicato che le somme non ancora pagate ammontano ad €2.320,00= ( all. n.10 )**

**7 - verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

L'Ufficio Tecnico del Comune di Turbigo (MI) ha fornito copie della convezione edilizia fatta con la soc. Athena che aveva ceduto la proprietà alla [redacted] del [redacted] (esecutata), da cui si evince la loro regolarità edilizia ed urbanistica.

**8- con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno delle certificazione energetica e degli impianti:**

Essendo l'immobile in oggetto ancora in fase di costruzione non ci sono impianti per cui vanno redatte le relative certificazioni.



**9 - il valore dell'immobile**

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno adottare come procedimento di stima quello sintetico-comparativo, che consente di giungere al valore di mercato attribuendo al bene oggetto di stima il valore di beni simili siti nella stessa zona.

E' quindi necessaria una indagine di mercato che accerti i valori con cui vengono scambiati le unità immobiliari della stessa destinazione e tipologia.

In questo modo si può determinare un valore base che identificherà il valore patrimoniale dell'immobile.

In definitiva, il giudizio di stima che darà risposta al quesito scaturirà dal confronto della ricerca di mercato e l'applicazione di parametri di rivalutazione specifici per ogni immobile.

I dati economici indispensabili per elaborare il procedimento di stima analitico sono stati accertati con una dettagliata indagine presso l'Ufficio del territorio di Milano, l'Ufficio Tecnico del Comune di Turbigo e sulla scorta del sopralluogo.

L'unità di misura utilizzata in queste valutazioni è il metro quadro, e si è tenuto conto della costo di realizzazione della parte edificata fino al momento.

Sulla scorta dei prezzi attualmente praticati nella zona, in cui è posto il bene pignorato, e tenendo conto delle effettive possibilità di realizzo, si passa alla stima dell'attuale valore di mercato.

Inoltre si è tenuto presente anche l'ubicazione, il taglio, la superficie commerciale e lo stato di conservazione e manutenzione.

Dopo aver contattato agenzie immobiliari e consultato pubblicazioni del settore, compreso il listino della Borsa Immobiliare di Milano, si è constatato che nella zona i prezzi correnti per immobili, con analoghe caratteristiche a quelle del bene in oggetto, variano:

**Calcolo costo edificazione strutture, tamponature esterne e tetto in legno**

- corpo esterno piano terra  
 $mc\ 235,17 \times €\ 160€/mc = 37.627,20\ €$
- Corpo interno: sotterraneo, piano terra e primo  
 $mc\ 1083,97 \times 160\ €/mc = 173.435,20€$
- Copertura con travi in legno, tegole, canali di gronda e pluviali  
 $280,10\ mq. \times 130€/mq = 36.413€$
- Superficie a verde: mq 204,07 (non ancora attrezzato) .....2040,70€

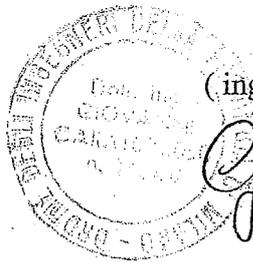
## CONCLUSIONI

In risposta al quesito si può affermare che il più probabile valore di mercato, nel mese di dicembre 2008, dei beni pignorati in oggetto,

**totale costo struttura edificata, tetto e superficie a verde.....€ 249.516,10=**

Il sottoscritto, ringraziando per la fiducia accordatagli, ritiene con il regolare deposito della presente relazione di n. 10 pagine più allegati e la riconsegna della documentazione del fascicolo utilizzata, di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Segrate 22 dicembre 2008



il consulente tecnico  
(ing. Giovanni Caratozzolo)

*Giovanni Caratozzolo*

### ALLEGATI:

- Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni
- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Specifica di spese e onorari
- Una copia semplice e una su supporto informatico (cd-rom)
- All. 1 convezione edilizia con il Comune di Turbigo
- All. 2 disegni di progetto
- All. 3 foto immobile sito in XXV Aprile n.8 Turbigo
- All. 4 avvisi di ricevimento raccomandate inviate al debitore e al creditore
- All. 5 attestazione di aver proceduto agli invii di copia al creditore procedente, al debitore, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.
- All. 6 copia scheda catastale terreni su cui insiste immobile esecutato
- All. 7 visura aggiornata agenzia del territorio di Milano
- All. 8 occupazione suolo