

1233/05

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Del Tribunale Civile e Penale di MILANO

R.G.E. = 1233/05 G.E. = Dott.ssa Maria Stella COGLIANDOLO

BENE PIGNORATO

In Comune di Mesero (MI) via 1° Maggio n. 12 (già via Marconi n. 6).

Porzione di fabbricato della consistenza di un locale e piccola cucina al piano terreno e due locali sovrastanti al piano primo.

PERIZIA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto arch. Luigi Carretta, con studio in Milano, Via Lampugnano n. 105, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4719 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 10403, premesso che:

- in data 06.02.2008 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.sa COGLIANDOLO;
- in data 26.02.2008 ha accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito;
- in tale ultima udienza il G.E. ha formulato all'esperto il seguente QUESITO allegato al verbale di udienza:

“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 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 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/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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 all'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 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, 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 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'art. 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 1° settembre 1967.

8. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti 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 impossibilità di accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso”.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente relazione.

1. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2° in data 09.09.2005 Reg.

Gen. 20180 - Reg. Part. 11303, la procedente

sottopose a pignoramento immobiliare per un credito complessivo di Euro 93.630,20

a carico di

il bene

immobiliare oggetto della perizia e più precisamente:

“in Comune di Mesero (MI), via 1° Maggio n. 12 (già via Marconi n. 6).

porzione di fabbricato della consistenza di un locale e piccola cucina al piano terreno e due locali sovrastanti al piano primo. Nel N.C.E.U. di detto Comune censito al foglio 2, mappale 27, Via Marconi Guglielmo n. 6, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 4, rendita €. 150,81.

Coerenze: a nord, proprietà ai mappali 25 e 26; ad est, Via 1° Maggio (già Via Marconi); a sud, proprietà al mappale 40; ad ovest, enti comuni”.

2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dai certificati ipotecari, si è accertato che il bene oggetto di perizia pervenne a nato

Rep. 29690 del 02.04.2003 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia ai nn. 9242 R.G. e 4582 R.P. in data 24.04.2003 da

Diritti reali sul bene oggetto del pignoramento

- piena proprietà, pari a 1000/1000 di

3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Pavia, rappresentata dai certificati ipotecari richiesti in data 09.09.2005 al n. 231, ricoprenti l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e più precisamente dal 01.01.1985 al 09.09.2005.

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:

- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, la copia della planimetria catastale del bene e la relativa visura;
- richiedere all'Agenzia delle entrate eventuali contratti di locazione relativi al bene in esame. Gli esiti della richiesta vengono illustrati nel capitolo "Stato occupativo del bene";
- richiedere al Comune di Mesero - Settore Edilizia Privata copia della documentazione di Concessione in Sanatoria citata nell'atto di provenienza.

Quanto acquisito viene qui allegato.

4. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dai certificati ipotecari sopra richiamati, si è accertato che il bene in esame è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione nn. 10297/1891 del 04.08.1997 per ipoteca volontaria a favore della
a
garanzia di mutuo, per un importo complessivo di £. 210.000.000, con atto a rogito Giampaolo Colli, Notaio in Abbiategrasso (MI), Rep. 102728 del 24.07.1997;
- iscrizione nn. 9243/1696 del 24.04.2003 per ipoteca volontaria a favore della
garanzia di un mutuo, per un importo complessivo di €. 182.000,00, con atto a rogito Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese (MI), Rep. 29691 del 02.04.2003;

- trascrizione nn. 20180/11303 del 09.09.2005 per pignoramento immobiliare per un credito complessivo di Euro 93.630,20 a favore della

Osservazioni

Si segnala che non risulta agli atti la cancellazione dell'ipoteca a favore della

Costi di cancellazione

In base al vigente tariffario dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, i costi per la cancellazione delle formalità sono da valutarsi come segue:

- n. 2 iscrizioni	per €/cad	35,00 =	€	70,00+
- n. 1 trascrizione	per €/cad	268,00 =	€	<u>268,00=</u>
			€	<u>338,00#</u>

5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

5.1 Premessa

L'unità immobiliare pignorata è costituita da una porzione di fabbricato sito nel comune di Mesero (MI), in via Guglielmo Marconi n. 6, della consistenza di un locale e cucina al piano terra e due locali al piano primo sovrastante.

5.2 Inquadramento topografico

Il bene in esame ricade nella zona centrale del Comune di Mesero.

Il comune di Mesero è un piccolo centro abitato che dista circa 25 Km da Milano in direzione ovest, con una superficie di 5 Km² ed una popolazione di circa 3.500 abitanti. Confina con i comuni di Inveruno, Cuggiono, Ossona, Marcallo con Casone e Bernate Ticino.

Il comune di Mesero è ben collegato a Milano mediante la rete stradale e servizi pubblici. Si trova infatti a pochi chilometri dall'uscita di Marcallo-Mesero dell'autostrada Milano-Torino.

5.3 Il complesso

Il n. civico 12 della Via 1° Maggio dà accesso ad un ampio cortile in terra battuta, comune a diverse preesistenze ex agricole e ad un corpo box di realizzazione più recente.

5.4 L'appartamento

L'appartamento in esame si trova all'interno di tale complesso, ed è costituito da un'unità che si sviluppa da terra a tetto ed ha pertanto accesso indipendente sia dal cortile interno della Via 1° Maggio n. 12 che dalla Via Marconi n. 6, dove però nell'attuale stato il portoncino d'ingresso è murato dall'interno.

5.4.1 Conformità

In fase di sopralluogo è stato possibile accertare che tra lo stato di fatto e la planimetria catastale vi è una difformità costituita dalla presenza del bagno a piano terra, di una scala in legno di collegamento interno tra i due piani e l'assenza del tramezzo divisorio tra cucina e tinello a piano terra; quanto illustrato è presente in fatto ma non nella scheda catastale.

5.4.2 Finiture interne

Complessivamente l'appartamento si presenta in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione e mostra fenomeni di infiltrazioni provenienti dalla copertura e dalle pareti perimetrali. I fenomeni di ammaloramento consistono in macchie, muffe e parziale distacco della pellicola di tinta.

Pavimentazione:

piano terra: piastrelle di monocottura 25X25 cm colore beige;

primo piano: piastrelle di monocottura 25X25 cm colore beige.

Rivestimento:

tinteggiatura color bianco in tutti i locali;

Plafoni:

tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

Dotazioni bagno:

wc, lavabo, doccia e bidet funzionanti.

Serramenti esterni:

in legno verniciato bianco, visibilmente ammalorati, provvisti di inferriate al piano terra.

Persiane:

in legno verniciato marrone, visibilmente ammalorate, a scorrimento su binario al piano terra a battente al piano primo.

Portoncino d'ingresso:

in legno a disegno semplice tinto marrone a due ante.

Balcone:

in legno, sia la struttura che il parapetto.

Impianto di riscaldamento:

caldaia a gas metano di rete, posta nel locale al piano terra, per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Gli elementi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa.

5.4.3 Distribuzione interna e superfici

- Appartamento: composto da tre locali più servizio, disposti su due piani e con una superficie commerciale di m² 67,60 e altezza interna di m 2,90 al piano terra e m 2,75 al primo piano oltre ad un cortile antistante l'ingresso di m² 3,50 ed un

balcone di m² 3,50.

- Piano terra: composto da un locale con servizio e ripostiglio nel sottoscala. Superficie lorda commerciale di m² 34,50 oltre ad un cortiletto di proprietà di m² 3,50;
- Piano primo: composto da due locali. Superficie lorda commerciale di m² 33,10 oltre ad una parte di ballatoio di proprietà di m² 3,50.

Il tutto per una superficie commerciale di m		2 69,28 così calcolata:	
-	67,60 m ² x 1,00	abitazione	= m ² e 67,60+
-	3,50 m ² x 0,30	ballatoio	= m ² e 1,05+
-	3,50 m ² x 0,18	cortile	= m ² e 0,63+
	TOTALE		= m ² e 69,28#
m ² e = superficie equivalente = superficie commerciale			

6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla documentazione agli atti e più precisamente dall'atto di acquisto, risulta che il bene in esame è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

L'esperto segnala che sull'atto di acquisto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia ai nn. 9242/4582 in data 24.04.2003, viene riportato che: "sono state effettuate opere ... per le quali è stata successivamente rilasciata dal Comune di Mesero Concessione Edilizia in Sanatoria in data 09.05.1996". L'esperto ha quindi provveduto a visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero, il fascicolo relativo a tale concessione, constatando che la pratica di sanatoria era diretta a sanare esclusivamente il tavolato divisorio interno al piano terra così come risulta dagli elaborati grafici allegati alla pratica stessa. Quindi la suddetta concessione in sanatoria non riguarda né la realizzazione del bagno, né quella della scaletta di collegamento tra i due piani, che sono pertanto da considerarsi opere abusive. La regolarizzazione di queste opere può essere conseguita mediante la presentazione di richiesta di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 Legge 47/85. A giudizio

dell'esperto, ricorrendone le condizioni, i costi che comporta tale provvedimento possono essere stimati in € 3.000,00 comprensivi di sanzione amministrativa, diritti di segreteria ed onorario professionale. A tale importo devono sommarsi gli oneri per la presentazione della variazione catastale che si stimano indicativamente in € 1.500,00.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

7. STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha verificato che esiste un regolare contratto di locazione, precedente al pignoramento, registrato presso l'Ufficio di Magenta in data 18.12.2003 al n. 3150 serie 3 del quale si allega copia. Non avendo ricevuto conferma della ricezione della lettera raccomandata inviata all'esecutato per poter visionare l'immobile, l'esperto ha provveduto comunque ad effettuare il sopralluogo in data 26.03.2008. In tale circostanza è riuscito comunque ad accedere all'interno dell'immobile in quanto vi era una persona di conoscenza del sig., locatario dell'immobile, che ne ha consentito l'accesso.

Nella presente relazione, così come richiesto dal quesito, verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato.

8. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

In Comune di Mesero (MI), Via 1° Maggio n. 12 (già Via Marconi n. 6)

Appartamento composto da un locale più servizio al piano terra e due locali sovrastanti al piano primo collegati da una scaletta interna.

Identificazione catastale: intestato a

Foglio 2 - mappale 27 - Cat. A/4 – Cl. 3 – vani 4 – R.C. € 150,81 – Piano T-1.

Coerenze da nord procedendo in senso orario:

proprietà ai mappali 25 e 26; via Marconi; proprietà al mappale 40; enti comuni.

9. VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel comune di Mesero, ha considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della C.C.I.A.A. n. 31 – 1° semestre 2007, indica per il suddetto Comune, zona centro, da:

- € 1.850,00/m² a € 1.950,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti nuovi o ristrutturati;
- € 1.450,00/m² a € 1.650,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti recenti (entro 35 anni);
- € 1.150,00/m² a € 1.350,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi oltre 35 anni.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tutto ciò considerato l'esperto ritiene di valutare il bene pignorato, come segue:

Appartamento

LIBERO: a corpo in € 70.000,00 (euro settantamila)

OCCUPATO: a corpo in € 63.000,00 (euro sessantatremila)

TABELLA DI CALCOLO RIASSUNTIVA					
Appartamento	superficie	Coeff	Sup.equiv.	€/ m ²	Valore €
Piano terra e primo	m ² 67,60	1,00	m ² e 67,60	1.000	67.600,00
Ballatoio	m ² 3,50	0,30	m ² e 1,05	1.000	1.050,00
Cortile	m ² 3,50	0,18	m ² e 0,63	1.000	630,00
Sommano			m ² e 69,28	1.000	69.280,00
Totale arrotondato					70.000,00

Milano, 28 marzo 2008

In fede