TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

CREDITO VALTERLLINESE
/

R .G. E. 2627/13

GIUDICE Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode giudiziario SIVAG s.p.a. Milano

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile
Ordine architetti Milano Albo Tribunale Milano n.10963
Studio via Pisacane - 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 338 2933496
E mail: roberto.aprile@libero.it

GIURAMENTO-QUESITO

In data 12/01/2014, l'esperto, innanzi al G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni ha prestato giuramento di rito e ha accettato l' incarico.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

– letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,

-esaminata la documentazione prodotta,

– visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine**:

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, alla SIVAG s.p.a. dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; la SIVAG s.p.a., ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione

la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
a. la regolarità edilizia e urbanistica
b. la dichiarazione di agibilità dello stabile c.
i costi delle eventuali sanatorie
d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione
D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
E) fare accesso, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., all'immobile pignorato:
a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie c. per accertare lo stato di conservazione
d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR. II)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- —descrizione giuridica|| del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (–descrizione commerciale||), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è –libero|| oppure —occupato dal debitore e suoi familiari|| (e, di regola, sarà perciò considerato –libero al decreto di trasferimento||) oppure —occupato da terzi||
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente;

i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

J) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione si stima e i relativi

allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze si sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.

Bene immobile sito in Milano
Via Cusago 20

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a El Ghamry Asharaf dell'immobile sito in Via Cusago 20 Milano, piano Terra, con annessa area cortilizia antistante di proprietà esclusiva.

Il bene è composto da 4 locali, 1 bagno, accessori al piano terra. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda (compreso la superficie occupata dai muri al 100% se sono di proprietà esclusiva e al 50% se comuni con altra proprietà) di mq 101,56, calcolata con la media ponderata, cioè compreso la percentuale per le parti comuni.
Inoltre nella planimetria catastale vigente è rappresentata un'ampia area libera destinata a cortile, di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato, identificata al Fog. 413, Mapp. 755, antistante al bene esecutato, di mq 261 circa, da considerasi pertinenza dell'immobile esecutato, come meglio appresso specificato, nel capitolo conformità catastale.
Il bene è privo della pertinenza cantina o solaio.

Identificazione del bene esecutato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Milano:
Intestazione: (ved. visura storica per immobile all. 1 e planimetria + estratto di mappa all. 2)
[illegible] nato in [illegible] C.F. [illegible] per la quota di 1/1;
Identificazione catastale:
Fg. 413; Mapp. 59, Sub. 712, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5, piano T; Rendita C. € 477,72;
Coerenze dell'immobile pignorato:
Da Nord in senso orario: Mapp. 57, ad Est via Oscar Romero, a Sud unità immobiliare di altra proprietà, ad Ovest Mappale 755;
L'esperto fa presente che il bene pignorato risulta in Catasto categoria A/3 (abitazione economica), ma per l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano la destinazione d'uso abilitata risulta essere laboratorio (Cat. catastale C/3), come ha potuto accertare lo scrivente e come meglio specificato in seguito, nel capitolo della conformità edilizia urbanistica.

Identificazione dell'area libera a cortile di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Milano:
Fog. 413, Mapp. 755;
Si fa presente che il Mapp. 755 deriva dal frazionamento dell'originario Mapp. 58 (Mappale facente parte dei Mappali acquistati dall'esecutato), frazionato nel Mapp. 756 e Mapp. 755, in data 05/09/2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

L'appartamento pignorato fa parte di un complesso edilizio a più corpi di fabbrica, che sorge in Milano, via Cusago n. 20, zona periferica ovest della città. La realizzazione del complesso è ha carattere economico-popolare. L'originario impianto risale tra gli anni 1925/30, con destinazione d'uso prevalente a laboratori - attività produttive e con presenza di residenziale. **Nel recente passato è stato eseguito un notevole recupero edilizio, DIA in Variante Finale P.G. 764924/2005, che ha portato ad una maggior presenza di destinazione d'uso a residenziale. Il recupero ha investito anche il bene pignorato, ma solo dal munto di vista edilizio, non per la variazione di destinazione d'uso.** L'edificio che contiene il bene pignorato fa parte del corpo interno, è a un piano (due piani fuori terra, piano terra e piano primo). La tipologia edilizia è quella di edificio a corte aperta e ballatoio comune, per il piano primo (secondo fuori terra).

Caratteristiche zona: zona periferica Ovest della città; area che un tempo apparteneva al Comune del paese di Baggio, inglobato mediante piano urbanistico degli anni venti, per la creazione della *"Grande Milano"*.

Urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc ; e **secondaria,** (allacciamenti ai servizi urbani, verde di quartiere, trasporti pubblici di superficie, scuole, cultura religiosa etc) sottoposta a traffico locale, oltre al traffico in direzione dei paesi di Cusago e Abbiategrasso, scarsa possibilità di parcheggi a lato strada, ma è possibile parcheggiare nel cortile interno comune (Mapp. 756) o nel cortile di proprietà esclusiva del laboratorio (Mapp. 755).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali dotate di punti commerciali.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo il bene pignorato non risultava occupato, né presentava segni di recente occupazione. L'esperto comunque ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate ha fatto pervenire all'esperto, n. 1 copia di *"Contratto di locazione di spazi per installazione di cartelli pubblicitari"*(ved. all. n. 3), con canone di locazione di € 2.000,00 annui. Tale contratto riguarda la *"parete"* dell'edificio di via Cusago 20, **non è specificato** quale parete, ma è da intendersi, sulla base di quanto riportato nel contratto, facciate esterne dell'edificio, visto che erano cartelloni pubblicitari. All'atto del sopralluogo l'esperto ha potuto verificare che allo stato non è apposto nessun cartello pubblicitario su nessuna parete. Il contratto è stato registrato in data 26/02/2003, n. 03430, di durata anni 4 ed era previsto tacito rinnovo per altri 4 anni. Non risulta essere stata registrata disdetta presso l'Ag. Entrate. L'amministratore del Condominio, che era presente al sopralluogo, ha fatto presente che da diversi anni **non** vengono installati cartelli pubblicitari su nessuna facciata dell'edificio. Comunque lo scrivente rileva che il contratto sopra menzionato **non riguarda** la superficie interna del bene esecutato, né tanto meno esistono contratti registrati di locazione che riguardano specificatamente il bene pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna;**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore Credito Artigiano spa C.F. 00774500151 (ora Credito Valtellinese), iscritta in data 18/12/2007 ai nn. 95332/21738 per un ammontare complessivo di € 324.000,00, a carico di [illegible] Mutuo con atto notarile Notaio Giovanni Picone in data 10/12/2007, rep. n. 56982/20760.

Ipoteca legale iscritta il 24/04/2008 ai nn. 24800/5401 per un ammontare complessivo di € 43.851,06 a favore di Equitalia Esatri Milano, a carico di [illegible] C.F. [illegible]

Ipoteca legale iscritta il 11/05/2010 ai nn. 27237/5894 per un ammontare complessivo di € 94.237,96 a favore di Equitalia Esatri Milano, a carico di [illegible]

4.2.2. Trascrizioni :

Pignoramento trascritto in data 12/09/2013 ai nn. 45626/33673 dal Credito Valtellinese s.c. C.F. 00043260140 a carico di [illegible]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica – edilizia

A seguito di varie ispezioni, svolte dall'esperto, presso l'Ufficio Visure del Comune risulta quanto segue:

Lo stabile ove è compreso il bene pignorato è stato oggetto di condono edilizio, richiesto dai danti causa dell'esecutato, atti del Comune n. 7492.171/1995, con conseguente rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 1286 del 19/06/2002. Le opere abusive condonate riguardavano la trasformazione di un sottotetto S.P.P. (senza permanenza di persone) in ufficio per una superficie di mq 45,40 e inoltre il frazionamento, al piano terra, del laboratorio esistente in due unità immobiliari con relative modifiche interne. Questo frazionamento, oggetto del condono, non prevedeva la variazione della destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione. Pertanto il bene esecutato è stato alienato con la destinazione d'uso originaria, quella di laboratorio.

Successivamente, dopo l'acquisto dell'intero stabile da parte dell'esecutato, sono stati presentati presso lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune i seguenti titoli abilitativi per opere di ristrutturazione:

DIA P.G. 603247/2003;

DIA in Variante P.G. 1004511/2004;

DIA in Variante Finale P.G. 764924/2005 (ved. all. n. 4).

In quest'ultima DIA viene rappresentato negli elaborati grafici, come anche nei precedenti titoli abilitativi, il bene esecutato come laboratorio, avente una quota di superficie destinata ad ufficio integrato e bagno con antibagno. Inoltre, sempre nel medesimo titolo abilitativo, il direttore lavori dichiara nella relazione tecnica di asseverazione *"2 variante finale in corso d'opera per modifiche interne ed esterne"* . La relazione non fa menzione di variazione della destinazione d'uso per il laboratorio, anche perché sarebbe stato in contrasto con quanto riportato negli elaborati grafici, oltre al fatto che il Comune non avrebbe abilitato il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, visto che mancano dei requisiti abitativi indicati nel Regolamento Edilizio in vigore all'epoca e attuali (ved. all. n. 4).

E' stata presentata la dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di agibilità (in regime di silenzio assenso) in data 30/11/2005 P.G. 1186645/2005 (ved. all. n. 5), dove risulta che le uniche unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, sono site al piano Primo e non al piano Terra, dove è ubicato il bene esecutato.

Per quanto sopra esposto, l'abuso edilizio effettuato dall'esecutato, cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione, non può essere sanato.

Infine è presente una difformità edilizia rispetto al progetto abilitato del 2005, cioè una diversa distribuzione degli spazi interni per il locale bagno: manca l'antibagno che invece risulta in progetto. Per questa difformità dovrà essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria per sanare questa difformità, visto che il locale principale, su cui si affaccia il bagno, non può essere più adibito a soggiorno con cucina a vista, com'è attualmente, in considerazione del fatto che siamo in presenza di un laboratorio e non di una abitazione. Il costo della C.I.L.A. in sanatoria è pari a € 1.000,00, oltre ad eventuali diritti di segreteria del Comune e oltre al costo professionale del tecnico che dovrà approntare la pratica, costi che non possono essere quantificati in questa sede.

Comunque, da un punto di vista progettuale, sarebbe meglio ripristinare il locale antibagno, come era previsto nel progetto. Qualora si scegliesse questa modalità, va sempre presentata una C.I.L.A. in sanatoria che comporta i medesimi costi sopra indicati.

Infine dall'ispezione svolta presso il comune, risulta, come da atto del comune, che ancora non è stato pagato un conguaglio per il contributo di costruzione per la DIA del 2005 seconda variante, per un totale di € 557,85. Tale importo si riferisce ai lavori svolti per l'intero edificio. Il comune ha dato disposizione alla tesoreria di introitare questa somma.

Per quanto sopra esposto e documentato, lo scrivente stimerà il compendio pignorato, come laboratorio, che è la destinazione d'uso che ha avuto sempre il bene, oltre ad essere la destinazione d'uso abilitata dal Comune, con l'ultima DIA del 2005.

4.3.2. Conformità catastale:

Deve essere approntata una nuova scheda catastale che riporti correttamente le varie destinazioni d'uso dei vari locali che compongono il laboratorio. Oltre al fatto che deve essere variata la Categoria, dall'attuale A/3 (abitazione economica) a C/3 (Laboratorio). Inoltre se si dovesse scegliere di ripristinare l'antibagno, questo va indicato graficamente, visto che nella scheda attuale manca. Il cortile antistante al laboratorio, indicato con il Mapp. 755, di proprietà esclusiva del bene pignorato, deve continuare ad essere indicato, come è riportato nella scheda attuale. L'esperto ha accertato il legame del Mapp. 755 con l'immobile pignorato, a seguito di ricostruzione storica catastale, esposta nell'istanza al G.E., del 21/12/2015, per l'autorizzazione alla sua stima. Il G.E. in data 29/12/2012 ha accolto tale istanza ed ha autorizzato la stima dell'area libera a cortile. Nella nuova visura per immobile va inserito anche il Mapp. 755 (attualmente nella visura non compare per un refuso), oltre al già indicato Mapp 59, proprio per il fatto che è di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato.

Il costo dei diritti di Catasto per la presentazione della nuova scheda è pari a € 100,00 (attività produttiva), oltre ai costi del tecnico che approntera la pratica catastale, costi che non possono essere quantificati in questa sede.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese ordinarie annue di gestione immobile sono pari a **€ 650,00,** come da dichiarazione dell'amministratore del condominio. Inoltre, sempre nel medesimo documento, **non risultano** spese condominiali **non pagate**, fino alla data in cui è stata redatta la dichiarazione dell'amministratore (ved. all. n. 6).

Cause in corso: **nessuna**

Atti ablativi: **nessuno**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1. Atto di Compra vendita del 16/07/2002, Rep. 7704/3126, Notaio Sironi (ved. all. n. 7), trascritto il 18/07/2002 ai nn. 48866/30512.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

1 da nata a Milano il per la quota di 1/8 di piena proprietà; nato a Milano la quota di 1/8 di piena proprietà; a nata a Milano il per la quota di 1/8 di piena proprietà; nato a Milano il la quota di 2/8 di piena proprietà; ata a Milano il er la quota di 1/8 di piena proprietà; ato a Milano il per la quota di 1/8 della piena proprietà; ata a Brembio il per la quota di 1/8 della piena proprietà. Il tutto come riportato nell'atto di compravendita notaio Sironi sopra menzionato.

Provenienza dell'immobile ai precedenti proprietari:

L'immobile è pervenuto a a quota di 2/8 della piena proprietà da deceduta il 24/05/2002 per atto di successione registrato a Milano il 18/09/2002 al n. 1292 vol. 2002 e trascritto il 18/09/2008 ai nn. 67236/46458.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 30/05/2006 ai nn. 42047/23754 del registro particolare notaio Sironi del 16/07/2002 rep. 7704/3126.

L'immobile è pervenuto a per la quota di 1/8 di piena proprietà e a per la quota di 1/8 di piena proprietà, da nato a Milano il 07/06/1914 e deceduto il 31/10/2001, per atto di successione registrato a Milano il 16/07/2002 al n. 941 vol. 2002 e trascritto il 25/02/2003 ai nn. 17559/12542.

Accettazione tacita dell'eredità trascritta 30/05/2006 ai nn. 42046/23753 del registro particolare notaio Sironi del 16/07/2002 rep. 7704/3126.
L'immobile è pervenuto a ı per la quota di 1/8 di piena proprietà, a per la quota di 1/8 della piena proprietà, da 'a nata a Milano il 30/09/1926 deceduta il 17/01/1987, per atto di successione registrato a Milano il 16/07/1987 al n. 5631 e trascritto il 06/06/1990 ai nn. 22310/16015.
Accettazione tacita dell'eredità trascritta 30/05/2006 ai nn. 42045/23752 del registro particolare notaio Sironi del 16/07/2002 rep. 7704/3126.
L'immobile è pervenuto a a per la quota di 1/8 di piena proprietà e a per la quota di 1/8 della piena proprietà, da deceduto il 16/03/1956, per atto di successione registrato a Milano il 18/09/1956 al n. 241 vol. 1113.
L'immobile è pervenuto a fu a io e a per la quota di ¼ ciascuno a seguito di titoli antecedenti al 1957.

L'esperto fa presente che nella relazione notarile non vengono menzionate né le trascrizioni, né le accettazioni tacite per le quote di 1/8 che sono pervenute per successione a e a

7. ACCESSO AGLI ATTI : è stata presentata domanda di accesso agli atti in data 16/03/2015 P.G. 157425/2015.
Il comune in una prima comunicazione inviata all'esperto dichiarava di non essere in grado di poter mettere a disposizione la visura atti del fabbricato, in quanto il fabbricato, ai tempi della costruzione, faceva parte del comune di Baggio, comune inglobato nel comune di Milano negli anni tra il 1920 e 1930 pertanto non era possibile reperire questi atti.
Successivamente è pervenuta una comunicazione all'esperto, dove il comune informava che erano disponibili alla visione gli atti più recenti. Questi atti sono le DIA del 2003, 2004 e 2005, presentate dall'esecutato per i lavori di ristrutturazione dello stabile, di cui l'esperto ha prodotto e allegato gli estratti ed estremi al capitolo conformità edilizia ed urbanistica.
7.1 Licenza Edilizia: DIA P.G. 603247/2003; DIA in Variante P.G. 1004511/2004; DIA in Variante Finale P.G. 764924/2005 (ved. all. n. 4).
7.2 Abitabilità (agibilità): 30/11/2005 P.G. 1186645/2005, dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità in regime di silenzio/assenso (ved. all. n. 5).
7.3 Difformità: il bene esecutato è stato oggetto di variazione della destinazione d'uso: da Laboratorio ad Abitazione in fatto e catastalmente con variazione della destinazione con atti del 19/07/2007 (ved. visura storica per immobile all. 1), oltre a diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto come già esposto ed argomentato nel capitolo conformità edilizia – urbanistica,

Descrizione Degli Immobili

LABORATORIO:
L'immobile è piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato, sito in Milano Via Cusago 20, Milano.
Il bene è composto da 4 locali, 1 bagno, accessori al piano terra. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda (compreso la superficie occupata dai muri al 100% se sono di proprietà esclusiva e al 50% se comuni con altra proprietà) di mq 101,56, calcolata con la media ponderata, cioè compreso la percentuale per le parti comuni. Inoltre nella planimetria catastale vigente è rappresentata un'ampia area libera destinata a cortile, di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato, identificata al Fog. 413, Mapp. 755, antistante al bene esecutato, di mq 261 circa, da considerasi pertinenza dell'immobile esecutato, come meglio appresso specificato, nel capitolo conformità catastale.
Il bene è privo della pertinenza cantina o solaio.
Identificato in Catasto come segue:

Firmato Da: VINCENZO DONADITO ADDI E Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21042

in Egitto il , per la quota di 1/1;

Descrizione:

Fg. 413; Mapp. 59, Sub. 712, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5, piano T; Rendita C. € 477,72;

Descrizione:

Coerenze del bene pignorato in blocco unico, da nord in senso orario:

a Nord Mapp. 57, ad Est via Oscar Romero, a unità immobiliare di altra proprietà, ad Ovest Mappale 755;

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Laboratorio	**98,60**	1	**98,60**	EST-OVEST	CATTIVE
Balcone	**assente**				
Vano Cantina/Solaio	**assente**				
Totale Superficie			**98,60**		
Parti Comuni in % sulla Superf. Commerciale di mq 98,60		3%	**2,96**		
TOTALE Super Commerciale			**101,56**		

Caratteristiche costruttive del laboratorio:

rifiniture tipo: economiche

altezza libera locali m. 3,00

Fondazioni: materiale/tipologia: impossibile verificarle, si presume, visto la data della realizzazione originaria del complesso edilizio, in muratura di mattoni pieni portanti.

Struttura portante: Telaio in c.a..

Solai: latero-cemento.

Muratura tamponamento: si presume mattoni pieni

Copertura: copertura a una falda con manto di copertura in lastre di alluminio, più tettoia in policarbonato soprastante.

Rivestimento facciata: intonaco per esterni tinteggiato color rosa, pilastri a vista tinteggiati color giallo,

Portone su strada: Cancello in ferro a doppio battente

Passo carraio: E' il medesimo cancello dell'ingresso su strada

Antenna TV centralizzata: Assente, solo antenne private;

Recinzione cortile-giardino: Assente su strada, lo stabile è a filo strada, all'interno è presente una recinzione, parte in muratura e parte in ferro su zoccolo di cls, con cancelletto pedonale in ferro per accesso alla zona ove è sito l'immobile;

Impianto citofonico: A pulsantiera classica. No servizio di portierato;

Scala condominiale: Al bene pignorato si accede direttamente dal cortile;

Ascensore: Assente;

Giardino: Assente, è solo presente un ampio cortile antistante all'immobile, con aiuole a verde incolto e pavimentazione con autobloccanti in cls vibro-compresso, oltre al Cortile condominiale, sito dopo l'androne comune, anch'esso pavimentato con autobloccanti;
L'androne comune ha il pavimento in pietra Beola e le pareti ad intonaco Civile color rosso;

Vialetti di collegamento: Assenti, vi è solo un collegamento, tipo marciapiede, rivestito in Piastrelle per esterni, che collega il cortile comune con il bene Pignorato;

Lo stabile, sia il corpo interno che quello su strada si presentano in medio stato d'uso

Vespaio: L'esperto fa presente che ha accertato presenza di macchie di umidità, del tipo scendente, sia nelle pareti interne e sia nella facciata esterna del muro esterno di tamponamento indice di assenza di vespaio sotto la soletta (ved. foto n. 13-14-15)

Infissi interni: porte in legno pannello cieco tamburato color noce biondo, portoncino Ingresso del tipo blindato con chiusura sicurezza;

Infissi esterni: telai finestre in alluminio, vetro-camera + grate in ferro anti intrusione, persiane in alluminio;

Tramezzi: forati cm 10 finito + intonaco civile + tinteggiatura.

Plafoni: Stabilitura con mani di pittura.

Rivestimento servizi: piastrelle ceramica color grigio, fino h. 2,00 circa.

Rivestimento cucina: piastrelle cm 10 x 10 color bianco fino h. m.1,80, solo zona cottura, le restanti pareti pittura su intonaco civile

Pavimenti : Piastrelle in ceramica cm 33 x 33 color rosa per tutti i locali, per il bagno come già descritto;

Antifurto: assente.

Impianto Gas: **Caldaia a gas metano per riscaldamento autonomo e per produzione acqua calda cucina e bagno. L'esperto ha accertato che la caldaia è installata nel bagno. Dovrà essere rimossa da quella posizione è ubicata altrove perché nei bagni non possono essere installate. E' presente nel locale soggiorno il foro per i locali con presenza di fiamme libere. Nessuna certificazione per l'impianto e caldaia.**

Impianto elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico, su tre vie, interruttori Magnetotermici + differenziale (salvavita), nessuna certificazione. Mancando la certificazione non ci si può esprimere sull'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra", frutti e placche ditta Bticino, allo stato la fornitura è sopsesa;

Impianto Idrico: Adduzione acqua sotto traccia , acqua calda e fredda, lavello nell'attuale zona cottura. Bagno con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con box in metacrilato;

Impianto riscaldamento: Autonomo con caldaia a gas, (è da spostare),termosifoni in alluminio, termo arredo per il locale bagno;

Impianto di condizionamento: Assente

Scala interna : Non presente, il bene si sviluppa su un solo piano (piano terra);

Esposizione appartamento: Doppia esposizione, punti card. Est e Ovest;

Il Laboratorio pignorato è interessato da umidità ascendente, a causa di mancanza del vespaio. Umidità che per il fenomeno della capillarità risale lungo le pareti interne dell'immobile e sia sul muro perimetrale esterno (muro di tamponamento);

Certificazione energetica: L'APE approntata per la presente stima, indica il bene in classe energetica G (ved. all. n. 8)

Certificazioni impianti: Nessuna

Il laboratorio si presenta in mediocre stato d'uso;

AREA LIBERA A CORTILE:

Identificato al Fog. 413, Mapp. 755 (ved. foto n. 16-17-18) di superficie di mq 261 circa , è antistante al laboratorio, ed è di proprietà esclusiva del bene esecutato :

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO ADDII E Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 21049

Il cortile è pavimentato in autobloccanti in cemento vibro compresso, sono stati ricavati n. 5 posti auto scoperti, lungo uno dei due lati più lunghi del cortile, sono presenti piccole aiuole, allo stato a prato, ma non curato, è presente un impianto di illuminazione artificiale installato lungo il muro di cinta (allo stato non si sa se è funzionante o meno), il muro di cinta è alto m. 2,20 circa ed è realizzato in elementi di cls vibro compresso, il cortile è dotato di cancello in ferro, ad unica anta scorrevole su binario, con apertura a distanza con telecomando(allo stato non si sa se è funzionante o meno);

L'area libera a cortile si presenta in mediocre stato d'uso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata all'asta, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni in loco per vendite similari, confrontandolo con quanto riportato dalla pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" Milano e provincia e ovviamente tenendo presente l'esperienza del ctu e i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc). ed estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, giardino-cortlie, mercato immobiliare statico) che influiscono a far variare il prezzo unitario.

8.2. Fonti di informazioni

* Ufficio del Catasto di Milano;
* Ufficio Tecnico del comune di Milano;
* Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
* Pubblicazione della *"Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia"* (ultima pubblicazione);
* esperienza del ctu.

8.3. Valutazione

Fattori intriseci ed estrinseci influenti negativamente: Ubicazione in estrema periferia Ovest della città, medio stato d'uso di alcune parti comuni dello stabile, tipologia edilizia e rifiniture di modesto livello commerciale, il bene esecutato deve essere reso fruibile per la destinazione d'uso effettiva a cui appartiene, cioè laboratorio e non abitazione (cat. Catastale C/3 e non cat. Catastale A/3), mercato immobiliare nazionale poco dinamico, classe energetica G; fattori positivi: Le facciate interne dello stabile sono state risistemate di recente. Presenza di ampio cortile (identificato al Mapp. 755), di proprietà esclusiva, antistante al laboratorio esecutato, con recinzione in muratura e dotato di cancello in ferro ad unica anta scorrevole, per posteggio auto e mezzi vari. Si fa presente che per un laboratorio per arti e mestieri, poter usufruire di un ampio spazio libero antistante al luogo di lavoro, è un fattore estremamente positivo per l'attività che si vorrà svolgere. Questo fattore positivo verrà tenuto in conto nella formulazione del prezzo unitario €/mq per il laboratorio.

Per il cortile viene espressa una stima a parte, sempre formulando un prezzo unitario €/ mq.

Prezzo unitario rilevato nella zona per vendite di immobili simili, corretto per l'influenze dei fattori intrinseci ed estrinseci:

<u>LABORATORIO:</u>

si stima € 700,00/mq;

mq 101,56 x € 700/mq = € 71.092,00

<u>AREA LIBERA a cortile (Mapp. 755):</u>

si stima il 7% del prezzo unitario €/mq rilevato del laboratorio;

7% di € 700,00 = € 49,00 che si arrotonda a € 50,00

€ 50,00 x mq 261 = € 13.050,00

Totale importo stima del laboratorio + area libera a cortile = € 84.142,00

Adeguamenti e correzioni della stima
Riduzione del valore del 5% (sulla base di quanto indicato nei più recenti quesiti), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
5% su € 84.142,00 = € 4.207,10
Spese per diritti di Catasto per presentazione nuova scheda € 100,00
Spese per il tecnico che approntera la nuova scheda Catasto: € non quantificabili
Costo della C.I.L.A. in sanatoria, per sanare la difformità edilizia interna accertata del laboratorio, è pari a € 1.000,00, oltre ad eventuali oneri di segreteria del comune e oltre ai costi professionali del tecnico abilitato, che redigerà la pratica. Tali costi professionali allo stato non possono essere quantificati.
PREZZO DI BASE D'ASTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA IL BENE ESECUTATO COMPRENSIVO DEL CORTILE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA:
PER ARROTONDAMENTO € 80.000,00
Giudizio di divisibilità: Il bene pignorato **è divisibile**, previo lavori per dividere il laboratorio in due unità immobiliari per attività produttive, con la creazione di un altro servizio igienico e di un altro ingresso per l'eventuale nuova unità immobiliare;
Se si dovesse dividere il laboratorio, il cortile antistante dovrebbe diventare in comune alle due nuove unità immobiliari.
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna;
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna;

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 18 Foto
N. 09 Allegati

Milano /01/2016

Firmato Da: VINCENZO ROBERTO APRILE Emesso Da: INFOCERT EIDOMA QUALIFIED CA 2 Serial#: 24042