

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III° Civile – Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: dott. Anna Ferrari
CTU: arch. Manuela Perugia
R.G.E.: 3444/2010

Condominio Via Busseto, 4
contro

BENI IMMOBILI PIGNORATI: in Milano, Via Busseto, 4 – P5°
PROSSIMA UDIENZA: 27.02.2014

Indice argomenti trattati

pag.

Cronologia e descrizione attività svolta	4
Identificazione catastale del bene	6
Estremi pignoramento	6
Estremi atto d'acquisto	6
Descrizione del bene	6
Bene occupato ma con contratto stipulato dopo il pignoramento	8
Estremi Trascrizioni contro	9
Estremi Iscrizioni contro	9
Regolarità edilizia del bene	10
Regolarità urbanistica del bene	10
Attestato di Prestazione Energetica (ex ACE)	11
Valore del bene libero/occupato	12

RIEPILOGO

Dati catastali dell'immobile:

- Foglio **621**, Particella **24**, Sub **58**, P 5, SI, Cat. **A/3**, cl. **2**, vani **4**, Rendita **€ 382,18**.

Coerenze:

- L'appartamento confina partendo da nord con corridoio, scale ed ascensore comuni, altra proprietà, enti comuni e altra proprietà.

Proprietà:

L'unità immobiliare pignorata attualmente risulta dai documenti catastali intestata a:

- [REDACTED]

Stato di occupazione dell'immobile:

Attualmente l'appartamento viene utilizzato da un conduttore. Si fa presente che il Pignoramento è stato registrato in data 24.09.2010 e la pignorata successivamente a ciò, risulta dante causa del contratto di locazione n° 2661/3/2012 nei confronti del Signor [REDACTED] regolarmente registrato presso UT MI 4 con decorrenza dal 1.04.2012 al 31.03.2016 con un canone mensile di € 600,00 per un totale annuo di € 7.200,00 oltre € 1.400,00 per rimborso spese salvo conguaglio.

Valori:

- unità libera: **€ 81.654,72**
- unità occupata: **€ 57.158,31**.

La sottoscritta arch. Manuela Perugia, c.f.: PRG MNL 61B59 G224M, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 5289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 8256, con studio in viale Premuda, 46 a Milano,

- in data 09.11.2012 è stata nominata esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto,
- in data 31.01.2013 ha prestato il giuramento di rito e il Giudice le ha sottoposto il quesito di rito inclusa la richiesta di inserire nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati: - Dati catastali dell'immobile, - Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa, - Se l'immobile debba ritenersi libero o occupato, - Valore dell'immobile libero ed occupato, - Ogni altro elemento utile che possa costituire un impedimento alla vendita.

E di allegare alla relazione la seguente documentazione:

- 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;

Provveda l'esperto a depositare oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 03.02.2014 e ad inviarne copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o elettronica e allegghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Come richiesto si è predisposto indice e riepilogo a cui ora segue la trattazione di tutti i punti richiesti dal quesito.

ATTIVITA' SVOLTA

In ottemperanza al quesito posto la sottoscritta ha effettuato le seguenti attività e ricerche:

1. in data 31.01.13 il C.T.U. ha prestato il Giuramento di rito;
2. in data 14.02.13 ha richiesto preventivo a Notaio dott. Elena Terrenghi per poi richiederne copia successivamente regolarmente ricevuta,
3. in data 20.02.13 ha richiesto le necessarie informazioni all'Amministratore circa spese condominiali e sistema di riscaldamento dell'immobile,
4. in data 01.03.13 ha eseguito visura presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano, ottenendo la planimetria catastale;
5. in data 03.03.13 ha inoltrato istanza d'accesso agli atti presso il Comune di Milano,
6. in data 26.03.13 ha effettuato la visura presso il Comune di Milano,
7. in data 04.04.13 ha inviato all'esecutato sia per raccomandata R.R. sia per posta ordinaria la comunicazione della data del sopralluogo e ha inviato medesima comunicazione al legale del creditore procedente via pec;
8. in data 22.04.13 ha effettuato il sopralluogo;
9. in data 17.06.13 veniva effettuata richiesta presso L'Agenzia delle Entrate per verificare se vi fossero contratti d'affitto in essere, ricevendo risposta positiva in data 17.07.13;
10. in data 11.10.13 venivano effettuate le opportune verifiche presso la Conservatoria in merito alle Iscrizioni contro i soggetti debitori;
11. In data 27.05.13 ha nuovamente richiesto l'ammontare delle spese annue all'Amministratore, ricevendone risposta in data 13 e 14.11.13.

RISPOSTA AL QUESITO

Nel rispondere si procede riportando ogni punto del quesito e dandone puntuale risposta.

a) *“**Provveda** l’esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;”*

a) Il C.T.U. svolgendo le opportune verifiche della documentazione depositata in Atti, notando la mancanza dell’atto di provenienza del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ne ha fatta richiesta al notaio dott. Elena Terrenghi.

Se ne allega copia alla presente relazione (**ALL. 2**).

b) ***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.*

b) In data 04.04.13 il C.T.U. ha inviato la comunicazione della data prevista per il sopralluogo sia all’esecutato per RR e per posta ordinaria che al legale del procedente via pec.

1. *Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

1. Poiché l’accesso è regolarmente avvenuto non è stato necessario comunicare al Giudice alcunché.

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 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;*

2. Del bene pignorato è stata reperita la planimetria catastale che si allega (**ALL. 3**) e risulta identificato catastalmente come segue:

- Foglio **621**, Particella **24**, Sub **58**, P 5, SI, Cat. **A/3**, cl. **2**, vani **4**, Rendita € **382,18**.

Coerenze:

- L'appartamento confina partendo da nord con corridoio, scale ed ascensore comuni, altra proprietà, enti comuni e altra proprietà.

L'unità immobiliare pignorata attualmente risulta dai documenti catastali intestata a:

- [REDACTED]

Estremi dell' Atto di pignoramento:

- Pignoramento immobiliare a favore del Condominio di Via Busseto, 4 a Milano a carico della Signora [REDACTED] n gravante sulla piena proprietà del bene sopradescritto, trascritto all'Ufficio del Registro di Milano 2, il 26.11.2010 al n° 70795 di Reg. Gen. e al n° 45892 di Reg. Part.

Estremi dell'Atto di acquisto:

- Atto compravendita a firma del Notaio Dott. [REDACTED] n° 6116/1524 di Rep., del 13.07.2000, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 14.07.2000 al n° 37935 Reg. Gen. e al n° 25249 Reg. Part. in cui la pignorata acquistava il bene in oggetto dai Signori [REDACTED]

Il C.T.U. non ha rilevato eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

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

3. L'immobile in oggetto in Via Busseto, 4 a Milano consiste in un appartamento posto al quinto piano, di un edificio residenziale costruito all'inizio degli anni. L'accesso su strada al complesso avviene tramite una rampa di gradini che conduce al portone vetrato che immette nell'atrio del condominio da cui si dipartono la scale e l'ascensore. La palazzina in cui insiste l'appartamento in oggetto, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre al piano semi interrato in cui hanno sede magazzini e autorimesse. Si precisa che il complesso non dispone di un servizio di portierato ma solo di pulizia durante la mattinata. Lo stato di conservazione dell'esterno dell'edificio è mediamente discreto anche se necessiterebbe di un ripristino delle porzioni di facciata su strada che presentano alcuni distaccamenti d'intonaco. Le spese condominiali annue relative all'appartamento in oggetto ammontano a circa € 3.200,00.

L'appartamento dispone di un corridoio d'ingresso dal quale si accede a tutti i locali, ovvero soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio. Vi è inoltre un piccolo balcone prospettante sul retro dell'edificio il cui pavimento è piastrellato. Il bene dispone di unico affaccio e vi è un impianto di aria condizionata che serve sia la camera da letto che il soggiorno.

Le facciate sono completamente intonacate sul fronte terminale mentre quella su strada e quella prospettante sull'edificio adiacente vengono intervallate da montanti di mattoni a vista che rivestono anche le pareti di tutti i balconi. I parapetti dei balconi sono intonacati.

La superficie totale lorda dell'appartamento risulta essere di circa: mq 55,04 con un'altezza interna di circa m 2,92. Il balcone ha un'estensione di circa mq 1,56.

Unità immobiliare: le pareti degli ambienti sono in buono stato risultano tinteggiate con colori chiari. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di dimensione cm 20 x 30 fino ad un'altezza di circa m 2.10. Per quanto concerne le pareti della cucina hanno anch'esse un rivestimento in piastrelle di dimensione cm 10 x 10 fino ad un'altezza di circa m 1,59. I pavimenti dei locali sono tutti rivestiti con piastrelle. La dimensione delle piastrelle del bagno è cm 20 x 30, quella della piastrelle della cucina è di cm 30 x 30 mentre negli altri locali è di cm 25 x 25.

Serramenti interni

Le porte interne sono in legno con riquadro interno vetrato per lasciar filtrare la luce nel corridoio, ad eccezione di quella del bagno che è completamente in legno.

Serramenti esterni

Tutti i serramenti esterni sono in alluminio e dispongono di doppi vetro. Gli avvolgibili sono in pvc. Il portoncino d'ingresso blindato è rivestito in legno.

Impianto elettrico

Presente e funzionante.

Impianto di riscaldamento

Tale impianto è centralizzato. Lo scaldabagno a gas di tipo istantaneo della Atmo Mag è ubicato in cucina ed è predisposto per produrre l'acqua calda sanitaria.

Impianto citofonico

Presente e funzionante.

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;
4. Il CTU ha potuto verificare che la Signora [REDACTED] risulta dante causa del contratto di locazione n° 2661/3/2012 nei confronti del Signor [REDACTED]. Attualmente infatti l'appartamento viene utilizzato da questo conduttore e la sua famiglia. Si fa presente che il Pignoramento è stato registrato in data 24.09.2010 e la pignorata successivamente a ciò, risulta dante causa del contratto di locazione in oggetto registrato presso UT MI 4 con decorrenza dal 1.04.2012 al 31.03.2016 con un canone mensile di € 600,00 per un totale annuo di € 7.200,00 oltre € 1.400,00 per rimborso spese salvo conguaglio. Si allega il Contratto d'affitto quale **(ALL. 4)**.
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).
5. Dalle verifiche eseguite dal CTU, avendo sentito l'Amministratore [REDACTED] risultano spese condominiali arretrate per € 23.425,78 calcolate fino al 15.04.14 di cui si allega l'estratto conto quale **(ALL. 5)**.
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.

6. Sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli nei confronti del pignorato come anche indicato nel certificato notarile in atti e nella visura presso la Conservatoria allegata (**ALL. 6**).

Trascrizioni contro [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare a favore del Condominio di Via Busseto, 4 a Milano a carico della Signora [REDACTED] gravante sulla piena proprietà del bene sopradescritto, trascritto all'Ufficio del Registro di Milano 2, il 26.11.2010 al n° 70795 di Reg. Gen. e al n° 45892 di Reg. Part. per € 8.235,38 oltre interessi, spese diritti e onorari successivi.

Costo della cancellazione previsto pari a € 262,00.

Iscrizioni contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Circoscrizione di Milano 1 a favore di Banca Regionale Europea spa, in data 14.07.2000 al n° 37936 di Reg. Gen. e al n° 10211 di Reg. Part. a carico, oltre che della Signora [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca).

Costo della cancellazione previsto pari a circa: € 35,00.

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Circoscrizione di Milano 1 a favore di Equitalia Esatri Spa Banca, in data 11.05.2010 al n° 27268 di Reg. Gen. e al n° 5925 di Reg. Part.

Costo della cancellazione previsto pari a circa: € 262,00.

7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7. Verifiche effettuate:

Regolarità edilizia del bene

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 212 del 23.01.1961 e delle successive integrazioni ovvero le licenze edilizie n° 1644 del 28.06.1963 relativa alla formazione del locale sottotetto e di modifiche di facciata in variante alle opere concesse con precedente licenza edilizia e quella n° 3074 del 30.11.1964 dove sono state concesse delle ulteriori modifiche sia interne che di facciata a variante delle licenze edilizie pregresse. La Relazione di terza visita, è avvenuta in data 09.10.1964 a cui ha seguito la visita d'igiene del 09.02.1966. Si allega copia di quanto riportato che è stato individuato nel fascicolo degli atti di fabbrica (**ALL. 7**)

La planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Milano, riporta la medesima distribuzione interna indicata negli atti di fabbrica uguale a quella rilevata in loco e pertanto dal punto di vista edilizio non sono state trovate irregolarità.

Regolarità urbanistica del bene

L'immobile in oggetto, già chiaramente identificato catastalmente, risulta essere stato edificato secondo le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca che non prevedevano nel Piano Regolatore una successiva utilizzazione per la via privata a fondo cieco sulla quale sorge l'edificio in oggetto. L'intento all'epoca della costruzione dell'edificio è stato quello di creare unità immobiliari minime da cedere in affitto anche col concetto delle case albergo. Al fine di costituire un andito centrale che fungesse da corridoio di distribuzione ma che allo stesso tempo fosse aerato e illuminato naturalmente mediante finestre prospettanti su un terreno inedificabile, è stata siglata una convenzione col proprietario di detto terreno a favore della Società per Azioni Busseto 57 Spa in data 01.03.1962 che effettivamente ha potuto realizzare tali finestre.

8. *Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *Della certificazione energetica di cui a D.L.vo n° 192/05 attuativo della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n°24/06 come modificata dalla legge regionale n° 10/09, acquisendola ove mancante;*

b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22 gennaio 2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

8. Poiché con la nuova legge 90 del 3 agosto 2013, n. 90, entrata in vigore il 14 agosto, è stato soppresso l'attestato di certificazione energetica (ACE), sostituito con l'attestato di prestazione energetica (APE), rispondente ai criteri indicati nella direttiva 2010/31/UE, viene allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) quale **(ALL. 8)**. Al momento il Documento si presenta ancora con l'intestazione di ACE anche dal punto di vista grafico. Si è in attesa dell'emissione del decreto attuativo circa le modalità di calcolo.

Non è stato invece possibile acquisire documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti poiché non è risultata reperibile.

9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

9. Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta ha tenuto conto della consistenza, dello stato occupativo dando però entrambe le valutazioni ovvero sia libero che occupato, dello stato di conservazione dell'esterno e degli interni dell'edificio. Inoltre si è tenuto conto della posizione del bene, dei servizi che gode nonché del collegamento tramite mezzi pubblici.

Secondo l'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari Provincia di Milano e Provincia, relativamente al Comune di Milano, anno 2013 – 1° semestre, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in zona periferica sud Vigentino, il prezzo di vendita si attesta fra €/mq 1.800,00 e €/mq 2.400,00, mentre Secondo la Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano e provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano, anno 2013 – 1° semestre, per abitazioni di oltre 40 anni in zona sud Ripamonti – Vigentino, il prezzo di vendita risulta compreso tra €/mq 1.650,00 e €/mq 2.100,00.

Stante quanto sopra e le attuali condizioni del mercato, è stato stimato il valore di mercato al mq tenendo conto della superficie commerciale ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con parti comuni ed al 50% nel caso contrario.

Per la comproprietà delle parti comuni quali scale, pianerottoli ecc, è stata applicata una maggiorazione forfetaria pari al 5% della superficie commerciale e per i balconi si è assunto un parametro del 33%.

Visto quanto sopra specificato, la sottoscritta ritiene equo indicare per l'unità immobiliare in oggetto il seguente valore di mercato:

Abitazione civile di tipo economico sita in Milano in Via Busseto, 4 , piano P5°

ABITAZIONE: 55,04 mq circa x € 1.400,00 = €77.056,00

BALCONE: 1,56 mq circa x € 462,00 = € 720,72

COMPROPRIETA': 2,77 mq circa x € 1.400,00 = € 3.878,00

VALORE COMMERCIALE = € 81.654,72

Il **valore commerciale** sopraindicato è da considerarsi nel caso di un bene libero mentre per un bene occupato si applica una riduzione del valore pari al 30% e pertanto il valore del bene arrotondando per difetto sarà il seguente:

- **unità libera € 81.654,72**
- **unità occupata: € 57.158,31.**

La sottoscritta, rimette la presente relazione al Giudice, conscia di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitole.

Milano, 28.11.2013

In fede

Il CTU arch. Manuela Perugia

Si deposita la presente relazione e gli allegati sotto indicati telematicamente e viene depositato un originale cartaceo, oltre ad aver inviato copia della relazione a precedente e pignorato. Si allegano le attestazioni dell'avvenuto inoltro della presente relazione estimativa.

Documenti allegati:

1. N° 6 fotografie degli esterni e degli interni,
2. Atto d'acquisto dell'unità pignorata,
3. Planimetria catastale,
4. Contratto di locazione,
5. Estratto esposizione eseguita rispetto a Condominio,
6. Ispezioni Ipotecarie presso Conservatoria,
7. Documentazione Comunale,
8. APE (ex ACE),
9. Elenco trascrizioni ed iscrizioni a carico del debitore,
10. Descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze,
11. Attestazione avvenuto inoltro perizia a creditore precedente, intervenuti e pignorato,
12. Richiesta di liquidazione.