

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Giudice dell'esecuzione: Dottor Giuseppe Blumetti

Creditore procedente: "Condominio Volta 251"

di via Volta n. 251 in Senago (Milano)

R.G.E. n. 2469/2011

C.T.U.: ing. Claudio Stefanati

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

PREMESSE

In data 16/06/2013 il sottoscritto ing. Claudio Stefanati veniva nominato C.T.U. nel procedimento esecuzione sopra indicato.

QUESITO PERITALE E RISPOSTE DEL C.T.U.

Dopo il giuramento di rito effettuato in data 24/10/2013 si poneva al C.T.U. il quesito di seguito richiamato in grassetto accanto ai giusti riscontri:

"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 bene dei debitori":

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si constata che sono allegati al ricorso i seguenti documenti:

- Estratto di mappa del catasto;
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative alla unità immobiliare pignorata effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

- Atto di pignoramento immobiliare

- Istanza di vendita

- Certificato catastale storico e ipotecario

Si acquisisce invece:

- Copia del titolo di provenienza del bene dei debitori (Allegato n. 2)

“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all’indirizzo risultante agli atti, 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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”.

All’udienza del 28/02/2014 il G.E., rilevato che i debitori sono venuti meno ai doveri connessi alla funzione di custode secondo quanto segnalato da un creditore e non contestato dagli stessi, ha disposto la sostituzione dei debitori come custode ed ha nominato la Sivag S.p.A..

In data 17/04/2014 è stato effettuato dallo scrivente il sopralluogo presso l’immobile alla presenza del 

durante il quale sono stati effettuati i rilievi fotografici, le misure interne dei principali locali, mediante strumento “distanziometro al laser”, della unità immobiliare e sono state effettuate le verifiche della conformità edilizia, urbanistica e catastale del bene.

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti necessari ed utili, direttamente o

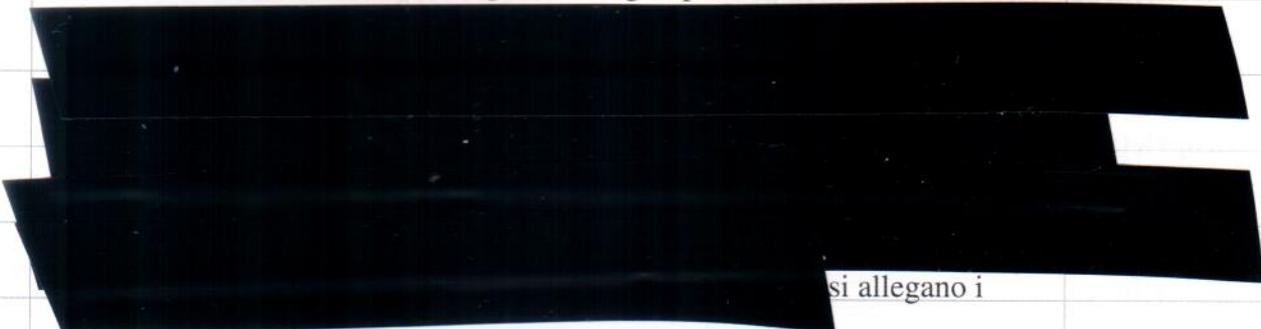
mediante connessione telematica, presso:

- l'**Agenzia del Territorio** (ufficio del Comune di Milano in via Catone 24) al fine di ottenere la visura catastale dell'immobile e la planimetria catastale (Allegato n. 3).

- l'**Agenzia del Territorio** di Milano, in via Manin 27, al fine di verificare la documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente ed intervenuti, riscontrando a carico dell'esecutato le formalità riportate nell'Allegato n. 4 (ipo-catastale con integrazione e visure ipotecarie).

- gli **archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Senago** al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità. L'Ufficio Tecnico in data 27/11/2013 ha rilasciato copia delle autorizzazioni edilizie risultanti agli atti con estratto degli elaborati grafici di progetto e dell'autorizzazione di agibilità.

Si precisa inoltre che sono state esperite indagini presso l'**Ufficio**

 si allegano i
Certificati Cumulativi rilasciati dagli uffici demografici del Comune di

Vittuone e di Cesano Boscone (Allegato 5).

Si precisa inoltre che si è provveduto a richiedere all'**Amministrazione**

Condominiale, Servizi Amministrativi e Fiscali di Interdonato Giuseppe & C.

SAS con sede in via San Carlo in SENAGO (MI) (tel.: 0299055579), gli

estratti conto delle **spese condominiali** fisse di gestione o manutenzione, spese

straordinarie **condominiali deliberate** ma non scadute e/o già scadute ma non

pagate e l'esistenza di eventuali formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene; in particolare risultano pendenze arretrate per l'anno 2013 pari a € 540,70 e pendenze arretrate pari a € 6.303,98, per un **totale di € 6.844,68 aggiornato al 15/11/2013** data di scadenza della quarta rata 2013, come risulta dal riepilogo fornito dall'Amministratore che si allega alla presente (Allegato n. 7).

È stata inoltre fornita dall'Amministratore la dichiarazione di conformità alla regola dell'arte dell'impianto "luce e prese e messa a terra" condominiale redatto in data 27/07/2010 dalla ditta ELETTRICA ESSE ZETA S.N.C. DI SUDATI MARCO E ZECCHIN STEFANO con sede in Senago (MI) via Bellini 6, che si allega alla presente (Allegato n. 9).

2) Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisione 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 proprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà superficiaria, usufrutto): indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti":

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte del fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Senago in via Volta n. 251 ed è costituita da un *appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terzo composto da un ingresso, una cucina, due camere, un bagno e un balcone a livello, con annesso vano di solaio al piano sottotetto.*

Confini in senso orario da nord:

- *dell'appartamento*: residua proprietà di terzi, via Marconi, proprietà di terzi.

vano scala comune, disimpegno comune e cortile esclusivo di terzi;

- *del solaio*: disimpegno comune, solaio di terzi, via Volta e proprietà di terzi;

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso in ragione di 18,78 millesimi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Senago al foglio 9, mappale 408, subalterno 15; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4 vani; Rendita: € 268,56; Ubicazione: via ALESSANDRO VOLTA n. 251, piano: 3-4.

PROVENIENZA

[REDACTED] in atto a rogito del dott. Brambilla Ferruccio, Notaio in Milano, stipulato in data 09/05/2007, al n. 174590 di repertorio e n. 21130 di raccolta, Nota di Trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 al n. 81686 di Registro generale e al n. 42995 di Registro particolare, Presentazione n. 622 del 30/05/2007.

3) "Fornire una sommaria descrizione del bene"

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha destinazione residenziale ed è posto all'incrocio tra la via Volta e la via Marconi, in posizione semi-periferica del Comune di Senago, a poche centinaia di metri dalla trafficata strada denominata "Via Comasina" che si collega, a circa 9 km, alla Tangenziale Nord (A52) di Milano. La via Volta è servita dalla linea di trasporto pubblico di superficie di autobus (fermata via Volta 272), che permette un comodo collegamento con i Comuni vicini di Cesano Maderno, Paderno Dugnano, Bovisio Masciago e Desio (a Paderno Dugnano è presente la Stazione Ferroviaria). La zona, provvista dei servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria, presenta caratteristiche prevalentemente residenziali con edifici ad uso abitativo dotati anche di negozi al piano terreno, edificati in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive.

Dalla via Volta è agevolmente accessibile il centro di Senago dove è situato il Municipio e dove sono presenti i principali servizi commerciali.

Discreta la localizzazione di spazi pubblici a parcheggio e la dotazione di servizi pubblici di quartiere; non sono previsti, dagli strumenti urbanistici vigenti, varianti significative in quanto vengono confermate le destinazioni d'uso della zona.

Si evidenzia che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta sprovvisto di ascensore.

L'appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terzo è dotato di doppia esposizione ed è composto da un soggiorno, due camere, una cucina, un bagno oltre un balcone a livello, con annesso vano di solaio al piano sottotetto.

Tipologia e materiali di finitura del fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto:

- facciata esterna: intonacata e tinteggiata
- porta ingresso comune: telaio di alluminio anodizzato
- scala comune: rivestimento in marmette di graniglia
- tetto: a falde inclinate con manto in tegole

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento e del vano di solaio.

Dell'appartamento:

- porta di ingresso blindata con rivestimento in legno;
- porte interne in legno dipinto con vetro centrale semplice;

- pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo monocottura
- rivestimento muri del bagno in piastrelle di ceramica
- pavimento balcone in piastrelle di ceramica, parapetto in ferro
- muri rifiniti in gesso e tinteggiati;
- muri bagno e cucina rifiniti al civile e tinteggiati;
- serramenti in alluminio
- sistemi oscuranti costituiti da tapparelle scorrevoli in pvc;
- davanzali e cordonature finestre in pietra naturale
- riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa
- acqua calda: produzione autonoma di acqua calda mediante caldaia murale utilizzata anche per il riscaldamento
- impianto gas metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, ricezione tv.

del vano di solaio nel sottotetto:

- porta d'ingresso: in assiti di legno
- pavimento: in battuta di cemento
- tamponamenti: in assiti di legno e compensato
- impianto di illuminazione: non presente

STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento è dotato di finiture di modesta qualità e presenta uno scarso stato di conservazione e manutenzione.

Utilizzo e destinazione d'uso dell'immobile: *residenziale*.

Misure interne ricavate dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro al laser:

- locale cucina: 2,90 m * 3,76 m
- 1^ camera matrimoniale: 5,00 m * 3,33 m

- 2^a camera: 4,10 m * 3,72 m

- bagno: 1,16 m * 2,83 m

- anticamera: 2,33 m * 2,83 m + 1,07 m * 2,67 m

- altezza interna dei locali: 3,05 m.

- altezza media interna del vano di solaio nel sottotetto: 1,5 m

SUPERFICIE CALCOLATA LORDA:

- Dell'appartamento: 64 mq

- Del balcone: 2 mq

- Del solaio: 8 mq

4) "A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto al 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.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo effettuato il 17/04/2014, risulta libera da persone; all'interno dell'appartamento sono presenti alcuni mobili tra cui un armadio in una camera da letto, alcuni pensili ed un forno nella cucina, un mobiletto pensile nel bagno oltre a vari rifiuti ed oggetti obsoleti sparsi per tutta la casa; nel vano di solaio posto al piano sottotetto risultano depositati diverse cose tra cui tavole di legno, una cassettera in legno obsoleta, un radiatore elettrico, una valigia ecc.

Dalla Comunicazione della Agenzia delle Entrate, allegata alla presente, si

interessi importo iscritto di € 335.376,00, della durata di anni 30, a favore di

zione presso il

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 al n. 81687 di Registro generale e al n. 21669 di Registro particolare, Presentazione n. 623 del 30/05/2007.

6) "A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari".

Dalle indagini effettuate sul bene non gravano altri vincoli salvo il pignoramento, che ha dato origine alla presente esecuzione immobiliare, e l'Ipoteca Volontaria relativa al Contratto di Mutuo Ipotecario.

Si riportano qui di seguito i costi relativi alle cancellazioni delle trascrizioni pregiudizievoli indicate dall'Agenzia delle Entrate interpellata dallo scrivente.

- L'importo per la Cancellazione del Pignoramento è pari alla tassa fissa di € 262,00, cui va aggiunta la spesa per la prestazione professionale di presentazione dell'annotamento stimata in € 300,00
- l'importo per la Cancellazione dell'Ipoteca Giudiziale è pari alla tassa fissa di € 262,00, fino alla concorrenza di importi iscritti pari a € 33.000,00; per importi superiori si deve aggiungere la tassa pari allo 0,5% del complessivo importo iscritto; va inoltre aggiunta la spesa per la prestazione professionale di presentazione dell'annotamento stimata in € 300,00
- l'importo per la Cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è pari alla tassa fissa

di € 35,00, cui va aggiunta la spesa per la prestazione professionale di presentazione dell'annotamento stimata in € 300,00.

7) “A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, 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. 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della legge N. 47/1985 ed art. 46 del D.Lgs N. 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 indichi se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”:

Il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 ed in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 31/12/1953;
- Autorizzazione di Abitabilità, pratica n. 134, rilasciata in data 03/05/1955.

A seguito del sopralluogo si è potuto riscontrare la regolarità edilizia ed urbanistica (Allegato n. 6: Provvedimenti Edilizi: Autorizzazione Abitabilità del 03/05/1955, Nulla Osta Edilizio del 31/12/1953 e Tavole di Progetto).

8) “ A fornire indicazioni con riferimento all’immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva C.E. N. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009: b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione



impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 N. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Dall'accesso effettuato dallo scrivente in data 27/11/2013 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senago è emerso che l'immobile in oggetto risulta sprovvisto della Certificazione Energetica e delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

9) "A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa; si pronunci in ordine alla possibilità o meno di procedere ad una comoda divisione dell'immobile in natura, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura".

Ai fini della stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati analizzati i seguenti atti ed eseguite le seguenti indagini:

- Atto di provenienza.

- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio,

Riferimento: Anno 2013 - Semestre 2; Provincia: MILANO; Comune:

SENAGO; Fascia/zona: Centrale/MONTALE, MONTE ROSA, TOGLIATTI,

TORRENTE LOMBRA; Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo:

SCADENTE - Valore Mercato (€/mq) = Min 980 ; Max 1200.

(Allegato N. 10)

- Prezzi rilevati dalla Camera di Commercio di Milano; prezzi medi

compravendita Residenziale per appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da

ristrutturare, zona Centro: 1.400 / 1.500 €/mq, zona Periferia: 1.100 / 1.300

€/mq.

- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferite agli immobili della zona, in proprietà, liberi e nello stato di manutenzione similare.

L'unità immobiliare **non è suscettibile di frazionamento e pertanto non risulta divisibile.**

OSSERVAZIONI:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto **risulta sprovvisto di ascensore e l'unità è posta all'ultimo piano** dell'ala del fabbricato di appartenenza, cioè il 3° piano.

Indicare nei locali le altezze e le esposizioni dei diversi locali:

- locale cucina: esposizione ad est; dimensioni interne = 2,90 m * 3,76 m;
altezza interna: 3,05 m.

- 1^a camera matrimoniale: esposizione ad est; dimensioni interne = 5,00 m * 3,33 m; altezza interna: 3,05 m.

- 2^a camera: esposizione ad ovest; dimensioni interne = 4,10 m * 3,72 m;
altezza interna: 3,05 m.

- bagno: esposizione ad ovest; dimensioni interne = 1,16 m * 2,83 m; altezza interna: 3,05 m.

Indicare accesso e scarico:

- dell'appartamento: dal pianerottolo del vano scala comune del 3° piano

- del vano di solaio nel sottotetto: dal corridoio comune del piano di sottotetto (4° piano)

Quote condominiali: è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso in ragione di 18,78 millesimi.

Caratteristiche della zona: zona semi-periferica a traffico locale e di



collegamento con il centro del paese, con dotazione normale di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree aventi destinazione in prevalenza residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto dista circa 3,5 km dalla Strada Provinciale 119 (S. S. dei Giovi) e risulta inoltre ben collegata con la viabilità interna del paese.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, luoghi di culto, spazi pubblici a verde.

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico.

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della tipologia residenziale. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.



Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si terrà quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

Pertanto sulla scorta dei documenti, delle dimensioni assunte e delle indagini espletate e tenuto conto delle servitù costituite, della posizione, dell'appetibilità di fabbricati similari in zona, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle attuali condizioni sia da sottoporre alla seguente stima sintetico-comparativa:

- *Appartamento*: superficie = 64 mq; coef. di ragguaglio = 1,00; superficie commerciale ragguagliata = 64 mq

- *Balcone*: superficie = 2 mq; coef. di ragguaglio = 0,3; superficie commerciale ragguagliata = 0,6 mq

- *Solaio*: superficie = 8 mq; coef. di ragguaglio = 0,2; superficie commerciale ragguagliata = 1,6 mq.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = 66,2 mq.

VALORE COMPLESSIVO = 66,2 mq * 1100 €/mq = € 72.820,00 che si arrotonda a **€ 73.000,00** (diconsi-**settantatremila**).

VALORE DI DIRITTO: € 73.000,00 (diconsi-**settantatremila**).

La presente relazione viene depositata nella cancelleria della III sezione civile del Tribunale di Milano.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Milano, 30.04.2014

Il C.T.U. ing. Claudio Stefanati