



Tribunale di Milano
Sezione III Civile Esecuzioni – G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo
Procedura Esecutiva N. 43/2010

Promossa da :

Contro :

MEMORIA DEL C.T.U. ING. FERDINANDO DIMARCA

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Ferdinando Dimarca, risponde al quesito ricevuto dal G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo, articolando la risposta nei punti così come evidenziati nel quesito stesso.

- 1) *“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 inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore.”*

Atto di compravendita in data 14.01.2002 n. 41265/5247 Rep., in autentica Dott. Attilio Conte, Notaio in Corsico (Mi), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31.01.2002 ai numeri 11753/7282 (All. n. 01 - Atto di proprietà e All. n. 02 - Ispezione ipotecaria allegati alla presente).

Oggetto della compravendita è una casa di abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale sita in Comune di Arluno (Mi), via Don Davide Albertario snc, censito al N.C.E.U. al foglio n. 11 particella n. 45 subalterno n. 702, categoria catastale A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale 774,69 €/mq (All. n. 03 - Visure catastali).

- 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 (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.”*

Con raccomandata A/R del 14.01.2013 (All. n. 04 - Comunicazione alle parti) si trasmetteva

– _____ via Don Albertario n. 6 Arluno (Mi);
– al _____ c/o Avvocato Donatella Vicari, via Savarè n. 1
Milano;

copia della nomina a C.T.U. del sottoscritto Ing. Ferdinando Dimarca e si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 11.02.2013 alle ore 10.00 presso l'immobile sito in Arluno (Mi) via Don Albertario snc. (All. n. 06 - Verbale del sopralluogo).

- 3) *“Provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se tale atto 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 con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti."

Il bene oggetto del pignoramento è una casa di abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale sita in Comune di Arluno (Mi), via Don Davide Albertario snc, censito al N.C.E.U. al foglio n. 11 particella n. 45 subalterno n. 702, categoria catastale A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale 774,69 €/mq (All. n. 03 - Visure catastali).

La casa, dotata di cortile pertinenziale, è costituita da un piano scantinato composto di due cantine con bagno e vespaio, un piano terra composto da soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno, un piano primo composto da quattro camere, due bagni e due ripostigli.

Le coerenze in un sol corpo sono (in contorno da nord in senso orario):

- mappale 42;
- mappale 44;
- mappale 46;
- mappale 1302;
- via Don Albertario.

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda All. n. 05 – Atto Pignoramento):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 20457 del 18.12.2009 trascritto in data 21.01.2010 ai numeri 3053/5892 a favore del Signor _____ nato a Milano il _____

ed a carico di _____

Il Pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

Estremi dell'atto di provenienza:

Atto di compravendita in data 14.01.2002 n. 41265/5247 Rep., in autentica Dott. Attilio Conte, Notaio in Corsico (Mi), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31.01.2002 ai numeri 11753/7282 (All. n. 01 - Atto di proprietà e All. n. 02 - Ispezione ipotecaria allegati alla presente).

4) "Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene."

In data 11.02.2013 il CTU visitava l'immobile oggetto di pignoramento (All. n. 07 - Rilievo fotografico alla presente).

Trattasi di un'unità abitativa sita in una via a carattere residenziale, lungo la quale si affacciano edifici non recenti in buona parte ristrutturati e ammodernati, in zona di media periferia a Nord Est del territorio comunale di Arluno.

L'immobile è stato interamente ristrutturato intorno al 2000-2001.

L'immobile si presenta a forma all'incirca quadrata con un fronte lungo via Don Albertario, quello opposto su cortile interno di proprietà; gli altri due lati sono in aderenza con altre proprietà.

Presenta sul fronte strada un piano parzialmente interrato, un piano rialzato e un primo piano. Dalla via ci si immette nella proprietà attraverso un passo carraio (portone in acciaio inox a vista) che dà adito ad un porticato dal quale si accede all'immobile che si trova al piano rialzato (+ 60 cm rispetto alla quota stradale) e al cortile interno. Tutte le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile consta di tre piani: piano parzialmente interrato, piano rialzato e piano primo oltre un sottotetto non agibile, se non da una botola per la manutenzione.

Ing. Ferdinando Dimarca

- 5) *“Provveda 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 certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano stati 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.”*

Agli atti la Signora _____ è proprietaria dell'immobile esecutato.

Non si è riscontrata occupazione dell'immobile da parte di soggetti terzi e non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione come risulta dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Rho (All. n. 08 - Agenzia delle Entrate alla presente).

- 6) *“Provveda 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).*

Dalle verifiche espletate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di Arluno non si è rilevata l'esistenza di asservimenti volumetrici o diritti di prelazione sull'immobile; non esiste capacità volumetrica residua rispetto a quella già realizzata.

Non sussistono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale né altri pesi o limitazioni d'uso.

- 7) *“Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.”*

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito (All. n. 02 - Ispezione ipotecaria alla presente) iscritta in data 12.12.2006 ai numeri 48049/190523 per la somma di 450.000,00 € a garanzia di un mutuo di 300.000,00 € a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo, a carico della _____ in forza di atto notarile pubblico del 06.12.2006 Rep. 46989/7928 Notaio Maurizio Conte.

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (All. n. 02 - Ispezione ipotecaria alla presente) iscritta in data 08.07.2008 ai numeri 22218/88390 per la somma di 600.000,00 € a garanzia di un mutuo di 400.000,00 € a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo, a carico della _____ in forza di atto notarile pubblico del 04.07.2008 Rep. 48067/8764 Notaio Maurizio Conte.

L'immobile è oggetto di pignoramento:

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda All. n. 05 – Atto Pignoramento):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 20457 del 18.12.2009 trascritto in data 21.01.2010 ai numeri 3053/5892 a favore del Signor Angelo _____ nato a Milano il _____

_____ ed a carico della _____



- 8) *“Provveda a verificare la regolarità edilizia e 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 in base alle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'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.”*

Dalle verifiche espletate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di Arluno si è constatato che la costruzione delle porzioni immobiliari oggetto della presente è iniziata anteriormente al 01.09.1967; successivamente sono state eseguite opere per le quali il Comune di Arluno ha rilasciato Concessione Edilizia in sanatoria n. 02/87 del 05.02.1988. Altre opere sono state eseguite con Concessione Edilizia n. 37 del 31.05.1999 e con Denuncia di Inizio Attività n. 112/01 del 12.07.2001 prot. 10491. Inoltre in data 09.09.2002 è stata rilasciata dal Comune di Arluno l'Autorizzazione di Abitabilità n. 28 (All. n. 09 – Accesso agli atti Comune di Arluno).

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato consistenti nell'ampliamento della cantina, nella realizzazione di tavolati interni a piano cantina e piano terra, nella realizzazione di una "taverna" con camino e angolo cottura al piano cantina. La mancata denuncia dell'ampliamento della cantina comporta il mancato versamento del relativo contributo sul costo di costruzione. Le opere per la realizzazione della taverna sono invece in contrasto con i vigenti regolamenti locali di igiene e devono essere rimosse.

Si è anche riscontrata la costruzione abusiva di un piccolo ripostiglio posizionato nel cortile con altezza interna media pari a 1,8 mt (all. 12).

Durante il sopralluogo si è proceduto ad effettuare la misura degli spessori delle pareti esterne e si è constatato la mancata rispondenza a quanto dichiarato nella relazione ai sensi della Legge 10/91; Per regolarizzare la costruzione è quindi necessario presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria, previa demolizione delle opere non assentibili, ripresentando anche la relazione ai sensi della ex Legge 10/91. Il costo per la regolarizzazione dell'immobile è complessivamente (pratica edilizia, contributi comunali da versare, diritti di segreteria, sanzione amministrativa minima, variazione schede catastali, rimozione arredo e chiusura allacciamenti gas e camino) quantificabile in **5.000,00 €**.

- 9) *“Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvelendosi di ausiliario di propria fiducia;*
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.”*

Presso il Comune di Arluno si è riscontrato il deposito di relazione ai sensi della Legge n. 10/91 (All. n. 09 – Accesso agli atti Comune di Arluno) e di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non si è riscontrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia il deposito di Certificazioni energetiche; pertanto si allega alla presente ACE redatto dal Ing. Alessia Martignoni su incarico del CTU (All. n. 10 - Certificazione energetica alla presente).

- 10) *“Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota fornisca la valutazione anche della sola quota.”*

Tenuto conto delle operazioni peritali eseguite, del sopralluogo e delle misurazioni effettuate in data 11.02.2013, dell'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Ing. Ferdinando Dimarca



relativamente al Comune di Arluno, e dell'analisi del contesto in cui è inserito l'immobile è stato possibile pervenire alla stima di seguito indicata.

Le quotazioni immobiliari suddette forniscono, per villini ad Arluno, come quello in esame, valori variabili per uno stato conservativo ottimo da 2.000,00 €/mq sino a 2.300,00 €/mq di superficie lorda di pavimento (All. n. 11 - Quotazioni immobiliari alla presente).

In considerazione dell'ottimo stato in cui è tenuto l'immobile e di tutto quanto esposto ai punti precedenti si ritiene congruo stimare il prezzo al metro quadrato di superficie lorda di pavimento pari a 2.300,00 €/mq.

Il calcolo della superficie lorda dell'abitazione è stata eseguito sulla base degli elaborati grafici di cui all'allegato n. 12 alla presente (All. n. 12 "Stato rilevato").

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Determinazione della Superficie Lorda di Pavimento.					
	I1	I2	I3	coeff.	S
	[m]	[m]	[m]		[mq]
Piano terra	8,21	10,77		1,00	88,42
Piano primo	11,40	10,77		1,00	122,78
Piano cantina	11,40	10,77		0,50	61,39
Porticato	3,20	10,77		0,30	10,34
Balcone 1	1,15	1,15	3,14	0,30	0,62
Balcone 2	1,15	1,15	3,14	0,30	0,62
ripostiglio giardino	2,40	2,20		0,25	1,32
Giardino	11,40	15,50		0,25	44,18
Totale S commerciale =					329,67
Totale S arrotondato al mq =					330

Valore immobile al lordo della sanatoria	2.300 €/mq	x	330 mq	=	759.000,00 €
--	------------	---	--------	---	--------------

Dal suddetto valore occorre detrarre l'onere della sanatoria pari a € 5.000 per cui il valore venale al netto della sanatoria è pari a € 759.000-€ 5.000 = € **754.000,00**.

Allegati:

- All. n. 01 Atto di proprietà
- All. n. 02 Ispezione ipotecaria
- All. n. 03 Visure catastali
- All. n. 04 Comunicazione alle parti
- All. n. 05 Atto Pignoramento
- All. n. 06 Verbale del sopralluogo
- All. n. 07 Rilievo fotografico
- All. n. 08 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- All. n. 09 Accesso agli atti Comune di Arluno
- All. n. 10 Certificazione energetica
- All. n. 11 Quotazioni immobiliari
- All. n. 12 Stato rilevato

Ing. Ferdinando Dimarca

Milano 08.03.2013

Il C.T.U.
Ing. Ferdinando Dimarca



A large, stylized handwritten signature of Ing. Ferdinando Dimarca, written in black ink.