TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
III SEZIONE CIVILE

Relazione peritale disposta dal Giudice Esecutivo **Dott.ssa Susanna Terni**, nel procedimento iscritto al n. **870/07 R.G.E.**.

PROMOSSA:

Da **CREDITO BERGAMASCO S.p.A.** in persona del Presidente
Con l'avv. **SPRIO GIULIO**

CONTRO:

I Sigg.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del **12 gennaio 2008**, il **G.E. Dott.ssa Susana Terni**, ha nominato me sottoscritto **Dr. Arch. Anselmo Esposito**, con studio in Milano, Via Mosè Bianchi, 24 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il n. 5633, **Consulente Tecnico d'Ufficio**, nel procedimento promosso da **Credito Bergamasco S.p.A.**, in persona del Presidente con l'avv. **Giulio Sprio** contro la **Sig.ra** [illegible] a comparire per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento il giorno Martedì 12 febbraio dalle **ore 9.30 alle ore 11.30.**

In suddetta data assunsi l'incarico e mi presentai per la prestazione del giuramento presso il Tribunale di Milano.

MANDATO

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

1. ***Provveda ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.***
2. ***A identificare il/i bene/i oggetto di 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***
3. ***Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i.***

4. *Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

5. *Verifichi l'esistenza di formalità , vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
   - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
   - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
   - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
   - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione.*

6. *Verifichi 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.*

7. *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*
   Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
   Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. *Indichi il valore dell'immobile sia libero che occupato.*
   Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
   ALLEGHI inoltre alla relazione:
   a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
   b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
   c) fotografie esterne ed interne de/il bene/i, nonché la relativa planimetria;
   d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
   e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

   PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.
   ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.
   AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
   FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di isoettare il termine concesso.

Il G. E. **dott.ssa TERNI** fissava l'udienza il giorno **30 giugno 2008** alle **ore 09.30.**

ESEGUITI I DOVUTI ACCERTAMENTI E RICERCHE PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI, EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO PRESSO GLI IMMOBILI OGGETTI DI PERIZIA SI DA DI SEGUTO.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

QUESITO N.1.

C'è stato bisogno di avvertire il creditore per la possibilità di accesso all'immobile procedendo con lettera raccomandata n. 13449225843-9 e n. 13449225844-0 sia ai signori e che all'avvocato **Giulio Sprio** per conoscenza; la raccomandata inviata ai sigg. è tornata indietro per non reperibilità del mittente in data 25 giugno 2008 come copia in allegato.

QUESITO N.2

DAI DOCUMENTI IN NOSTRO POSSESSO, RISULTA QUANTO SEGUE:

e

residente in **Rozzano (MI), Via Pavese n. 80** risulta l' attuale proprietario 1/2

e residente in **Milano, Via Pavese n. 80** risulta l'attuale proprietario 1/2

ATTO DI PIGNORAMENTO del 16 aprile 2008 promosso dal CREDITO BERGAMASCO S.P.A. contro i signori nr.Dep. 11/2007/5256 - nr.Cron. C/C/2007/6754, Ufficiale Giudiziario Dott. Tartaglia Pasquale. Tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene.

A SEGUITO DI VISURA STORICA IN NOSTRO POSSESSO RISULTA QUANTO SEGUE:

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Trattasi di appartamento sito al piano primo in Comune di Rozzano, **Via Pavese n. 80** distinti nel N.C.E.U. di Milano come segue:

Foglio **22**, Mappale **44**, Subalterno **701**, Vani **2**, Cat. **A/4**, Cl. **4** , piano **1°**, mq. **32**, R.C. **€ 144,61. (appartamento)**

COERENZE

Appartamento: Prospetto su piano terra, vano scala e pianerottolo comune, via Pavese, cortile comune.

ATTO DI PROVENIENZA del 18 aprile 2005 n. di repertorio 60199/9675, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 maggio 2005 al reg. gen. n. 69041 e al reg. particolare n. 35767; Notaio Capaccioni Fabio in Milano.

QUESITO N.3

Appartamento ubicato in Comune di Rozzano, via Pavese n. 80 (MI), sito al piano primo in stabile di tipo economico di due piani fuori terra, composto da: ingresso/zona giorno/notte, cucinino e bagno.

In relazione alle condizioni di manutenzione, il fabbricato si presenta in scarso stato di conservazione all'esterno e nelle parti comuni e sufficiente stato di conservazione all'interno dell'immobile oggetto di valutazione.

La zona è periferica, ben servita da servizi e infrastrutture, nelle immediate vicinanze Autostrada A-7 Milano - Genova.

QUESITO N.4

STATO OCCUPATIVO:

Allo stato attuale risulta occupato da inquilini che al momento del sopralluogo non sono riusciti a farci avere un contratto di locazione, l'immobile è di proprietà per 1/2 della **Sig.ra** e proprietà per 1/2 del Sig. ; Atto di provenienza del **18 aprile 2005** n. di repertorio **60199/9675**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data **12 maggio 2005** al reg. gen. n. **69041** e al reg. particolare n. **35767**; Notaio **Capaccioni Fabio** in Milano.

QUESITO N.5

DALLA DOCUMENTAZIONE IN NOSTRO POSSESSO RISULTA QUANTO SEGUE:

Non ci risultano dai documenti in nostro possesso debiti nei confronti dell'Amministrazione condominiale.

La Sig.ra e il Sig. con contratto di mutuo ipotecario (n. 60200 rep. e n. 9676 di racc. del 18 aprile 2005), a rogito del notaio Dott. Fabio Capaccioni, registrato a Milano 1 in data 10 maggio 2005 al n. 6103 serie 1T, ed ottenne dalla Banca Mutuaria un finanziamento a medio termine dell'importo di € 100.000.00, da rimborsarsi nel termine di 30 anni, mediante pagamento di n. 360 rate mensili e con scadenza dell'ultima rata 30 aprile 2035, comprensive di importo capitale ed interessi.

A garanzia della restituzione di tutte le somme dovute per capitale, accessori e spese venne concessa dalla mutuataria a favore della banca ipoteca volontaria di p'rimo grado, iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Milano 2. In dipendenza del titolo di cui sopra, il residuo credito alla data del 27 dicembre 2007 ammonta ad € 107.094,72 oltre gli interessi al tasso stabilito nel contratto di mutuo, oltre il costo della notifica e le spese successive occorrende.

QUESITO N.6

La Sig.ra e il Sig. con contratto di mutuo ipotecario (n. 60200 rep. e n. 9676 di racc. del 18 aprile 2005), a rogito del notaio Dott. Fabio Capaccioni, registrato a Milano 1 in data 10 maggio 2005 al n. 6103 serie 1T, ed ottenne dalla Banca

Mutuaria un finanziamento a medio termine dell'importo di € 100.000.00, da rimborsarsi nel termine di 30 anni, mediante pagamento di n. 360 rate mensili e con scadenza dell'ultima rata 30 aprile 2035, comprensive di importo capitale ed interessi.

QUESITO N. 7

Dalla nostra indagine nel Comune di Rozzano non abbiamo avuto la possibilità di rintracciare la documentazione necessaria come il permesso di costruzione e la licenza di agibilità, per l'immobile sito in Via Pavese,80.

Il Comune possiede solo documentazione dei fabbricati costruiti dopo il 1950, per cui possiamo **presumere** che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, **sia stato edificato** in data anteriore all'anno 1950.

Al momento del sopralluogo dell'immobile sito in Rozzano, Via Pavese n. 80, è stata riscontrata la conformità alla planimetria catastale.

QUESITO N. 8

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. (mq)	COEFFICIENTE	SUP. EQ. (mq)
1°	APPARTAMENTO	35,00	1,00	35,00
			CONSISTENZA TOTALE MQ	35,00

VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO **€ 59.900,00** arrotondamento **€. 60.000,00**
(sessantamila/00 euro)

VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO **€ 47.900,00** arrotondamento **€. 48.000,00**
(quarantottomila/00 euro)

Nella stima degli immobili in esame si tratta di determinare il più probabile prezzo di mercato e sinteticamente pervenire al valore attraverso una comparazione con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche di cui si sono noti i prezzi di mercato.
SI SONO ESPERITI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI DEI BENI SIMILI IN ZONA, VALUTATE LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE DEI BENI IN ESAME.

Punto a:

Allegati:

a-1: **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** promosso dal Credito Bergamasco S.p.A. del 15 maggio contro i Sigg.
2007.

a-2: **NOTA DI TRASCRIZIONE, (726) Verbale di pignoramento, del 09 maggio 2007** Rep. n.3031, Conservatoria di Milano 2, **Credito Bergamasco S.p.A.** contro

a-3: **ATTO DI PRECETTO, del 07 maggio 2007** n. Dep. **11/2007/5256**, n. Cron. **C/C/2007/6754.**

a-4: **ATTO DI ESECUZIONE CIVILI – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE, del 21 settembre 2007, Credito Bergamasco S.p.A.** contro
data di notifica pignoramento **11 maggio 2007**, codice domanda **6.10.001**

a-5: **ATTO DI VENDITA, del 21 settembre 2007, Credito Bergamasco S.p.A. contro**

a-6: **Contratto di Mutuo Ipotecario, n. 60200 di rep. e n. 9676 di racc. del 18 aprile 2005, Notaio Dott. Fabio Capaccioni, in Milano,** iscritto al Collegio Notarile di Milano.

a-7: **Nota di Iscrizione, Atto notarile pubblica, ipoteca volontaria n. 60200/9676 di rep. del 18 aprile 2005, Notaio Carpaccioni Fabio,** iscritto al Collegio Notarile di Milano.

a-8: **Certificato Notarile, del 27 dicembre 2007, Notaio Lovisetti Paolo,** iscritto al Collegio Notarile di Milano.

a-9: **NOTA DI TRASCRIZIONE, (726) Verbale di pignoramento, del 09 maggio 2007,** N. pres. **876,** Rep. n. **3031,** Rep. gen. **88107,** Reg. part. **46211.**

a-10: **LETTERA DI RACCOMANDATA,** N.13449225843-9 inviata ai sigg.
tornata indietro per non reperibilità del mittente in data 25 giugno 2008

Punto b:

Appartamento ubicato in Comune di Rozzano, via Pavese n. 80 (MI), sito al piano primo in stabile di tipo economico di due piani fuori terra, composto da: ingresso/zona giorno/notte, cucinino e bagno.

La facciata del fabbricato è ad intonaco di tipo civile tinteggiato con struttura in muratura mista, pavimento in tutti gli ambienti in ceramica monocottura, rivestimento del cucinino e del bagno in ceramica monocottura, gli infissi sono in PVC con doppi vetri e le porta interna di legno tamburato, porta d'ingresso di legno blindata.

Appartamento: Foglio **22**, Mappale **44**, Subalterno **707.**

COERENZE:

Appartamento: Prospetto su piano terra, vano scala e pianerottolo comune, via Pavese, cortile comune.

Punto c:

PLANIMETRIA

c-1 VISURA PER IMMOBILE del 26.03.2008. Visura n. MI0278776.

c-2 SCHEDA CATASTALE: Fg. 22; Part. 44; Sub. 707; del 05.07.04. Certificato n. MI0455414.

c-3 MAPPA AEROFOTOGRAMMETRICO: Via Pavese, 80 – Comune di Rozzano – scala 1-1000.

c-4 ESTRATTO PRG: rilasciato dal Comune di Rozzano, in data 24 giugno 2008.

Allegate: FOTOGRAFIE n. 8

FOGLIO 1

1- Vista del fabbricato facciata esterna.

2- Vista del fabbricato facciata esterna.

3- Numero civico 24.

4- Zona giorno notte.

FOGLIO 2

1- Zona giorno notte.

2- Zona giorno notte.

3- Vista del cucinino.

4- Vista del bagno.

Punto d:

C'è stato bisogno di avvertire il creditore per la possibilità di accesso all'immobile procedendo con lettera raccomandata n. 13449225843-9 e n. 13449225844-0 sia ai signori e che all'avvocato **Giulio Sprio** per conoscenza; la raccomandata inviata ai sigg. e tornata indietro per non reperibilità del mittente in data 25 giugno 2008 come copia in allegato.

Punto e:

Ho depositato la relazione originale, la copia semplice e una copia su supporto informatico.

Al giorno 25 giugno 2008, segnalo di aver svolto con le indagini richieste, tramite l'Ufficio del Catasto edilizio Urbano e il Comune di Milano ed esaminando tutta la documentazione in mio possesso, la perizia.

Avendo svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Milano, 25.06.2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. arch. Anselmo Esposito