

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE - ESECUZIONI

G.E. Dr.sa Francesca Romana Bisegna (ex Dr.sa Boroni V.)

CAUSA R. G. 1004-2011

Creditore procedente:

Banca Popolare Emilia Romagna

Debitore esecutato:

Esperto Incaricato Arch. MARIO BISSON

**Perizia estimativa sull'immobile sito in
Via Camillo Benso di Cavour 47 (202) , Senago (Mi)**

30 luglio 2012

Il sottoscritto Mario Bisson, con studio a Milano, Via Pergolesi 6, tel. 02.29520205, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.7055 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9126, prestato il giuramento di rito davanti all'illustrissimo Giudice Dr.sa Francesca Romana Bisegna all'udienza del 10 maggio 2012, accettava di rispondere al seguente quesito:

“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/i bene/i al/i debitore/i;

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.

1. 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. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
3. 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. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - o Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - o Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

- o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - o Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
5. 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. verificare 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'articolo 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
7. fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (delibera Giunta Regionale Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37
8. indicare 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 ipotecane 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;
- 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 precedenti, 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 precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di isoeffare il termine concesso".

Dopo aver provveduto a:

- esaminare gli atti del procedimento verificandone la completezza
- comunicare attraverso raccomandata al debitore e al creditore precedente (all. 4)

Il perito nominato ha svolto:

Sopralluogo

Lo scrivente svolge il sopralluogo in data 14 giugno 2012 alle ore 15.30, viene eseguito rilievo metrico e fotografico dell'unità abitativa.

1. L'identificazione dei beni oggetto di pignoramento:

Immobile è sito in Comune di Senago, via Camillo Benso di Cavour n. 47 (202)

L'immobile oggetto di pignoramento è censito come segue:

foglio 9, particella 132, subalterno 4, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale 234,99 €

Confini in senso orario appartamento:

Via Camillo Benso di Cavour, cortile, altra proprietà, , altra proprietà, cortile.

Estremi nota di trascrizione dell'atto di pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22 febbraio 2011 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 in data 14 aprile 2011 ai nn. 42088/24276

Identificazione proprietà:

Estremi atto di provenienza:

Con atto a rogito a rogito dott. Cassina Gabriele Secondo notaio in Meda, in data 24 settembre 1998 n. 84884 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30 settembre 1998 ai nn. 75924/54851 i signori

vendevano a la nuda proprietà a la quota di ½ dell'usufrutto e a la quota di ½ dell'usufrutto dell'immobile di cui all'oggetto.

2 descrizione dei beni:

L'unità immobiliare di cui è oggetto di stima è situata in un edificio di due piani fuori terra in via Conte Benso di Cavour al n. 47 (attualmente 202).

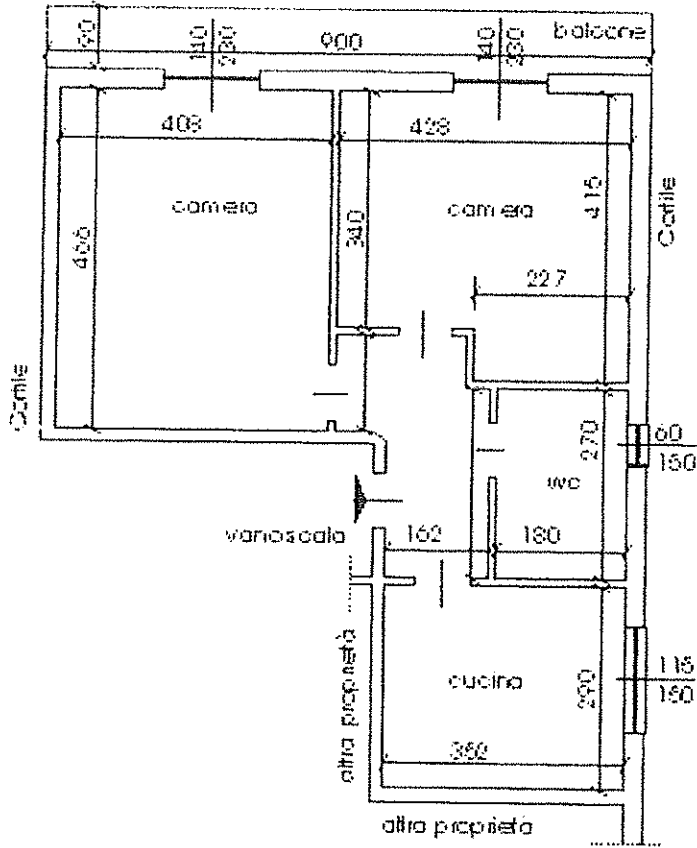
L'unità è posta la primo piano senza ascensore.

All'unità si accede dal pianerottolo dell'immobile in cui è situata. Si accede ad un disimpegno ad uso ingresso che distribuisce in senso orario, un'ampia camera, una seconda camera (dalle due camere si accede ad un balcone prospiciente via Conte Benso di Cavour), un locale bagno e un locale cucina. Lo stato di manutenzione dell'unità è mediocre.

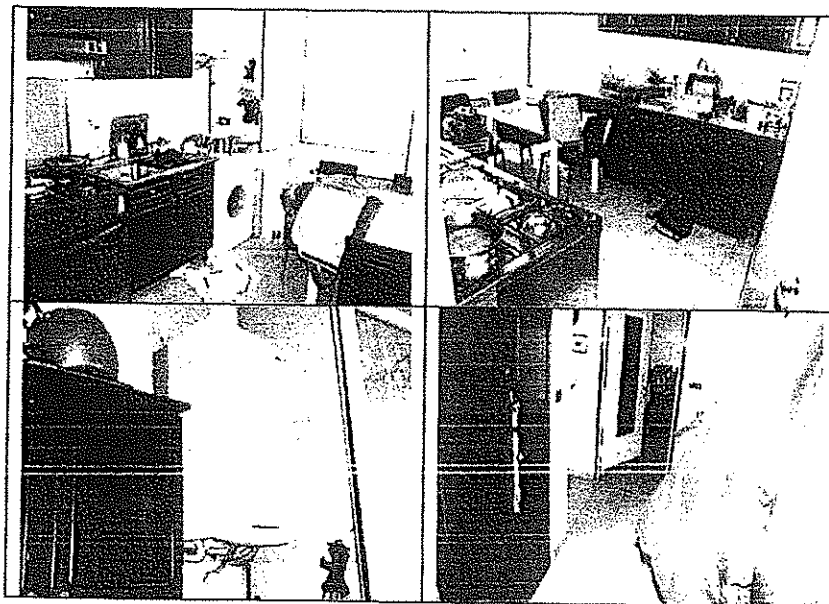
Gli impianti di cui è dotato l'appartamento: impianto citofonico, riscaldamento a termosifoni, impianto elettrico..

Rilievo grafico eseguito durante il sopralluogo

Via Camillo Bernini di Cavcur



Rilievo fotografico eseguito durante il sopralluogo





3 stato di possesso:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da due persone che non hanno dichiarato le generalità, durante il sopralluogo lo scrivente ha richiesto, prima agli occupanti e, successivamente, tramite telefonata al sig. _____, copia del contratto di affitto. Gli occupanti non ne erano in possesso mentre il sig. _____

dichiarava che avrebbe fatto avere copia allo scrivente CTU. A oggi lo scrivente non ha ricevuto alcun documento inerente al contratto di affitto.

4 verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Lo scrivente durante le operazioni peritali non ha rilevato l'esistenza di formalità, vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene, oltre a quanto risulta agli atti.

5 verifica dell'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, con indicazione dei costi a ciò necessari (così come da documentazione allegata agli atti):

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop Modena CF 01153230360 contro:

Iscritta in data 7 maggio 2008 ai nn. 58478/14583 in forza di atto del 30 aprile 2008 n. 85861/9036 di repertorio notaio Paolo Lucchini di Meda

- Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo iscritta a favore di Bancadi Credito Cooperativo di Barlassina contro: _____ per la nuda proprietà, iscritta in data 27 gennaio 2011 ai nn. 8226/1623 in forza di atto del 11 novembre 2009 n. 2829 di repertorio Tribunale di Monza sez. Desio

- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22 febbraio 2011 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 – in data 14 aprile 2011 ai nn 42088/24276

Costi per la cancellazione :

- Pignoramento c.a. 250,00 €
- Per Ipoteca giudiziale c.a. 150,00 €

6. verifica della regolarità urbanistica:

Durante il sopralluogo lo scrivente non ha riscontrato parametri non regolari da un punto di vista urbanistico.

La costruzione di quanto in oggetto unitamente al fabbricato di cui è parte è iniziata prima del 1° settembre 1967, così come da rogito di derivazione.

7. Indicazione con riferimento circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37

- In merito alla certificazione energetica lo scrivente non avendo rilevato l'esistenza di tale documentazione si è rivolto ad un certificatore accreditato presso la Regione Lombardia Arch. Marco Colombo per fare eseguire tale pratica la quale viene allegata alla presente relazione (All. 6)

- in merito alla documentazione di cui al punto b lo scrivente non ne ha rilevato la presenza

8. calcolo del più probabile valore commerciale dell'immobile sia libero che occupato:

Criteri di stima:

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto. Si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali:

- a) valore complementare; b) valore di surrogazione; c) valore di trasformazione; d) valore di costo; e) valore di mercato o metodo comparativo.

Definizione dei vari metodi:

a) Valore complementare

è il risultato della differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi reciproci rapporti di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte.

b) Valore di surrogazione

È il valore o costo di un bene analogo con medesima destinazione d'uso. Il valore del bene da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore del bene surrogabile precedentemente individuato, approntando però le opportune correzioni in funzione della vetustà e dell'obsolescenza tecnica.

c) Valore di trasformazione

È la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione, determinato da indagini di mercato, riferendo tali valori ad un momento storico preciso, tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.

d) Valore di costo

In questo specifico metodo estimativo vanno analizzati tutti gli elementi necessari per la produzione del bene economico e della spesa necessaria per la produzione del bene economico e della spesa necessaria per la riproduzione basata sul valore di costo di ricostruzione al nuovo. Il valore di costo è pertanto costituito dalla sommatoria di tutte le spese che l'imprenditore dovrà sostenere nel corso del processo produttivo per la realizzazione completa del bene stesso.

e) Valore di mercato o metodo di comparazione

Questo metodo analitico si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe presente sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile valore".

Dall'analisi delle caratteristiche dei metodi estimativi sopra descritti, il perito ha ritenuto che il metodo di comparazione sia quello più idoneo, in questo specifico caso trattato, ad individuare il più probabile valore commerciale attuale dei beni immobili oggetto della procedura. Ha pertanto proceduto basandosi sia sull'analisi degli indici forniti dall'ultimo listino disponibile dei prezzi degli immobili, accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio in collaborazione con il CAAM (collegio Agenti affari in mediazione di Milano e provincia), sia sulla comparazione, eseguita in loco dallo scrivente, di immobili con medesime caratteristiche tecniche e costruttive, sia per epoca di costruzione che di ubicazione.

Dall'analisi e dallo studio dei dati e delle informazioni ricercate e ottenute, l'esperto è giunto ai seguenti risultati di valutazione:

A) Unità abitativa

La superficie vendibile complessiva (in mqe, metri quadri equivalenti) è stata determinata considerando le superfici commerciali lorde ¹⁾ (riscontrate con misurazioni effettuate sul luogo), rese quindi equivalenti, attraverso l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto normalmente utilizzati nelle tecniche estimative. Si ottiene pertanto:

<i>Appartamento e sue pertinenze</i>	<i>Superf. Lorda [mq]</i>	<i>Coeff. confronto</i>	<i>Superf. Equivalente [mqe]</i>
Appartamento	65	1	65
Balcone	8	0,30	2,4
TOTALE			67,4

Da quanto sopra analizzato, si perviene ai seguenti valori di stima:

A) Valore dell'unità abitativa libera:

Superficie commerciale complessiva = 67,4 mq commerciali

Dall'indagine in loco, dall'analisi dei dati e delle informazioni rilevate attraverso la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito dalla Camera di Commercio di Milano Borsa Immobiliare di Milano, e dall'indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona al fine di avere un confronto diretto con le indicazioni del documento della Camera di Commercio sopra indicato, lo scrivente è giunto ai seguenti risultati di stima:

il valore di mercato al mq. per l'immobile de quo libero, rilevato con il criterio della comparazione di immobili analoghi siti in zona, oscilla tra 1.200 €/mq e 2.400,00 €/mq. Quindi, stante le condizioni del mercato immobiliare attuale (statico), lo stato e l'ubicazione dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto opportuno applicare un valore appena sotto la media pari a 1.800,00 €/mq., avremo quindi:

Sup. commerciale 67,4 mq. x 1.800,00 €/mq. = 121.320,00 €

A) Valore dell'unità abitativa occupata:

Il valore della presente unità abitativa nel caso si trovasse in uno stato di occupazione deve essere ridotto del 25%, avremo quindi:

Valore imm. Libero 121.320,00 € - 25 % (30.330,00 €) = 90.990,00 €

Confidando di aver ragguagliato la S.V. in merito al quesito propostogli, lo scrivente

¹⁾La superficie commerciale lorda viene calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzertza di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende le superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolate a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse, se presenti, le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 ml.

deposita la presente relazione, costituita da 12 pagine e dai relativi allegati, unitamente all'istanza di liquidazione delle competenze del CTU.

Milano, li 30 luglio 2012


P.C.T.U.
Arch. Mario Bisson

Elenco allegati:

- All. 1 elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- All. 2 descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- All. 3 rilievo fotografico
- All. 4 avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali)
- All. 5 copia semplice della presente relazione e copia su supp. informatico (in formato Word)
- All. 6 attestato di Certificazione Energetica