

TRIBUNALE DI MILANO

III^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 3232/2010

G.E. Dott.ssa *Simonetta Scirpo*

Creditore procedente

Esecutata:

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Francavilla, libero professionista, con studio in Milano Via Domenico Millelire 6, e mail giuseppe@studiofrancavilla.it posta elettronica certificata giuseppe.francavilla@geopec.it tel. 02 4046293 fax 02 4046945, mobile 380 6474168, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 8336, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al N. 8814, come da ordinanza pronunciata dal Giudice delle Esecuzioni, contestualmente all'accettazione dell'incarico e al giuramento fuori udienza in data 09/10/2012, redige la seguente

RELAZIONE TECNICA

Nella procedura indicata in epigrafe il Giudice della Sezione per le Esecuzioni Immobiliari con la nomina del sottoscritto nella qualità d'esperto ha sottoposto il 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 dell/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore



precedente 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 copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

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;

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

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;

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);

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.

7. A verificare la regolarità edilizia o 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'articolo 46 del D.L.vo 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.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. N. 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 predisponendola ove mancante.

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

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.

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 dell/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)

PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, dopo aver ritirato la documentazione ipocatastale dal fascicolo di causa e preso atto di tutta la documentazione contenuta, in data 14/11/2012 ho inoltrato raccomandata A.R. all'esecutato e al creditore procedente informando dell'ora e data del sopralluogo con l'invito a mettersi a disposizione per permettere il sopralluogo fissato per il 26/11/2012.

In data 26/11/2012 ho svolto il primo sopralluogo presso l'unità immobiliare riuscendo ad accedere unicamente al vano cantina posto al piano interrato dell'edificio e previo accordo telefonico con l'esecutata, la quale chiedeva lo spostamento dell'ulteriore sopralluogo al giorno successivo rispetto a quello fissato per motivi di carattere familiare.

In data 27/11/2012, ho esperito l'ispezione presso l'appartamento pignorato, oggetto della procedura, necessaria per la stima dell'immobile e per la raccolta delle informazioni necessarie.

Considerato che, nella documentazione agli atti, mancavano le planimetrie e l'atto di provenienza ho provveduto a richiedere tale documentazione all'Agenzia del Territorio.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto risponde al quesito:

1. Avviso al debitore e al creditore procedente

Il debitore e il creditore procedente sono stati avvisati dell'ora e della data



del sopralluogo, si riscontra con la ricevuta dell'invio della raccomandata e della P.E.C.

2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

La procedura esecutiva in epigrafe, colpisce la quota di 1/6 della proprietà dell'unità immobiliare sita in Limbrate Via Edmondo De Amicis n. 5 intestata alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] con C.F. [REDACTED] e consistente in:

a) Appartamento ad uso abitazione con annesso vano cantina (quale vano accessorio indiretto), censito all'Agenzia del territorio in Via Edmondo De Amicis n. 5 al piano T - S1 al foglio 39 mappale 228 subalterno 1; categoria A/3; classe 3^a; consistenza 4 vani; rendita €. 247,90.

Coerenze appartamento: in linea di contorno partendo da Nord e in senso orario; altra unità immobiliare e vano scala comune, prospetto su Via Edmondo De Amicis e cortile comune su due lati.

Coerenze cantina: in linea di contorno partendo da Nord e in senso orario; terrapieno al cortile comune, altra proprietà, corridoio comune e altra proprietà.

Il pignoramento, che si riferisce alla procedura in epigrafe, colpisce la quota di 1/6 della proprietà del bene ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data 11/10/2010 ai nn. 124416/74066 a favore di Calzavara Ivano

Sono comproprietari, oltre l'esecutata Sig.ra [REDACTED] con la quota di 1/6, la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 4/6 e



██████████ nato ██████████ C.F. ██████████

██████████ per la quota di 1/6.

La proprietà delle unità immobiliari testé descritte, derivano da atto di compravendita in data 25/03/1975, Notaio dott. Oscar De Magistris a N. 175533 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23/04/1975 ai nn. 15112/13145.

Successivamente in data 20/07/2009 con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Giovanni Roncoroni nn. 103135/22673 di repertorio, si procedeva all'accettazione tacita di eredità – atto per causa di morte del Sig. ██████████

██████████ per la quale l'esecutata Sig.ra ██████████ ereditava la quota di 1/6 dell'immobile pignorato in co-eredità con gli attuali comproprietari.

3. Descrizione dei beni immobiliari

Appartamento al piano terra (rialzato) avente altezza di m. 3,15 con annessa cantina di 8,00 mq circa al piano interrato avente altezza di m. 2,00.

L'appartamento è posto presso un edificio condominiale nella zona periferica del Comune di Limbiate (Monza e Brianza) composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e un bagno per una superficie commerciale complessiva di 56,00 mq. circa.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, corredati di tapparelle in pvc e relativo cassonetto non isolato.

Le porte interne sono in legno tamburato colore noce (alcune con riquadri a vetro satinato nella parte centrale). Le piastrelle del pavimento sono in ceramica monocottura, mentre il pavimento e i rivestimenti delle pareti del bagno sono in ceramica maiolicata.



L'impianto termico è di tipo autonomo e combinato alla produzione d'acqua calda sanitaria. L'irradiazione del calore, per l'impianto di riscaldamento, avviene mediante radiatori in ghisa.

La finitura delle facciate esterna ed interna dell'edificio è finita con rivestimento murale plastico continuo del tipo veneziano frattazzato e con lastre di travertino alla base del fabbricato e a correre lungo il perimetro dello stesso.

4. Stato occupativo

Al momento delle ispezioni eseguite, l'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia. Il sottoscritto ha accertato che non esiste alcun contratto di locazione in corso. L'immobile è da considerarsi libero da qualsiasi forma di vincolo contrattuale e di occupazione.

5. Controllo delle formalità a carico dell'acquirente

Oneri condominiali:

L'amministratore pro-tempore, del condominio in cui insiste il bene oggetto della procedura, mi dichiara che per quanto riguarda le spese condominiali a tutt'oggi risulta un debito nei confronti del Condominio di un importo pari a € 1.642,48 precisando che non risultano vincoli condominiali, ad eccezione di ulteriori spese accessorie eventualmente non pagate o non ancora azionate dal condominio.

6. Controllo delle formalità a carico della procedura

Dalle ispezioni eseguite, risultano essere iscritte presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2:

- pignoramento immobiliare, in data 11/10/2010 ai nn. 124416/74066, relativo alla presente procedura e a favore di [REDACTED]



7. Regolarità edilizia

La costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore al 1/9/1967.

Per quanto concerne l'immobile, di seguito si elencano le difficoltà riscontrate rispetto alla planimetria catastale presente agli atti presso l'Agenzia del Territorio:

- Il vano cantina attribuito all'esecutata e la rappresentazione grafica del piano interrato, non risultano coerenti con lo stato di fatto. Risulta assegnato un altro vano cantina rispetto a quello in possesso dell'esecutata. Interpellata l'esecutata, dichiara che tutte le cantine private nell'odierno stato fatto sono state così assegnate da oltre 30 anni (con tacito accordo tra i condomini).

Per sanare le difficoltà catastale testé riportata, sarà necessario effettuare la variazione catastale per l'aggiornamento della scheda presente presso l'Agenzia del Territorio. I costi per le attività sopra indicate possono riassumersi come segue:

Presentazione Doc.Fa.	€ 800,00
-----------------------	----------

Totale (oltre I.V.A.)	€
------------------------------	----------

800,00

8. Certificazioni

- Ai sensi del 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, si precisa che ad oggi non è stato elaborato il documento relativo all'Attestazione di certificazione Energetica (ACE). Considerata l'assenza di tale documentazione, vi-



sto il quesito dell'Ill.mo Giudice e considerato l'accreditamento del sottoscritto presso l'elenco dei certificatori energetici della regione Lombardia, ho provveduto ad elaborare l'Attestato di Certificazione Energetica.

b) per quanto concerne le dichiarazioni di conformità impiantistica, si precisa che non sono riuscito a reperire tali certificazioni e che comunque, a detta di chi scrive, gli impianti si presentano in discrete condizioni e gli stessi risultano essere conformi alla normativa vigente.

9. Valore dell'unità immobiliare

- considerata la superficie commerciale dell'appartamento di mq. 56,00;
- considerata l'ubicazione;
- considerate le caratteristiche costruttive;
- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- considerato il prezzo di mercato praticato nell'ultimo semestre per immobili simili.

Applicando il metodo della comparazione con unità immobiliari simili, attribuendo il valore a metro quadrato di €. 1.900,00 effettuate tutte le considerazioni sopra riportate, si determina il valore venale effettivo dell'unità immobiliare in €. 106.400,00 (Centoseimilaquattrocento/00).

La quota di 1/6 è stimata in €. 17.700,00 (Diciassettemilasettecento/00).

Considerato che l'unità immobiliare è attualmente libera, da qualsiasi vincolo locativo, non si ritiene di determinare il valore di occupazione.

Non avendo ulteriori osservazioni, ritenendo di avere espletato interamente l'incarico affidatomi e risposto ai vari punti del quesito postomi, nella



certezza di avere operato nel giusto, secondo scienza e coscienza, di avere dato un utile contributo al Giudice, rimanendo a disposizione per ulteriori precisazioni e chiarimenti, rassegnò provvisoriamente il mandato.

Milano, 16 gennaio 2013

Con osservanza

Geom. Giuseppe Francavilla

Allegati:

- *Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 108027 – 000119 / 13;*
- *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e ipoteche;*
- *Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;*
- *Visure e schede catastali;*
- *Estratto di mappa;*
- *Fotografie interne ed esterne;*
- *Copia atto di provenienza;*
- *Copia raccomandata a.r. inviata all'esecutato;*
- *Copia e-mail inviata, con posta certificata PEC, al creditore procedente;*
- *Copia ricevuta attestante l'invio della presente al creditore procedente;*
- *CD (supporto magnetico) contenente il file winword della relazione.*

