

ORIGINALE di PAG. 113

Tribunale di Milano

Sez. 3° Civ. – Esec. Imm.

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.2641/2009 + 3015/2009

G.E.: Dottoressa Susanna Terni

C.T.U. : Ing. Borsatti Adriano

Creditrice procedente:

CIPRIANI BIANCA KATIA nata a Milano il 18/05/1961,

CPRBCK61E58F205M,

(CON L'AVVOCATO LUIGI BIANCO con studio via Fogliani n°18 Cesano Boscone (Mi)

Debitore esecutato :

Tribunale di Milano

Sez. 3a Civ. – Esec. Imm.

ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 2641/09 + 3015/2009

G.E.: Dott.ssa Susanna Terni

Creditrice procedente:

CIPRIANI BIANCA KATIA nata a Milano il 18/05/1961, CPRBCK61E58F205M, residente
in Trezzano S/N via C. Treves n°14;

(CON L'AVVOCATO LUIGI BIANCO con studio via Pogliani n°18 Cesano Boscone (Mi))

Debitori Esecutati:

C.T.U.: Ing. Borsatti Adriano

Il sottoscritto Ing. Borsatti Adriano

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.11639

con studio in Milano Via Martin Lutero 4

nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto, riceveva dalla Dott.ssa . G.E. Dott.

Terni il seguente:

QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata in 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, ad espletare le seguenti attività:

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 in tal caso 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 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:
 - 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, ecc.);

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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
7. 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 maggior difficoltà di vendita della stessa; si pronunci in ordine alla possibilità o meno di procedere alla comoda divisione dell'immobile in natura, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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 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).

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 all/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 giudice e 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 rispettare il termine concesso.

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
1a) estremi dell'atto di pignoramento	5
1b) beni colpiti dal pignoramento	6
1c) specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene	6
1d) quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);	6
1e) estremi dell'atto di provenienza ed eventuali acquisti mortis causa non trascritti	6
2 sommara descrizione dei beni	6
3 stato di possesso degli immobili	6
4 formalità che resteranno a carico dell'acquirente	6
5 formalità che saranno cancellate	6
6 regolarità edilizia ed urbanistica	7
7 Note;	7
8 valore dell'immobile sia libero che occupato	8

1a) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Milano trascritto a Milano 1 in data 03/12/2009 ai n°101617 re.part e 162011 reg. gen. repertorio 15595 del 08/10/2009, a favore di CIPRIANI BIANCA KATIA nata a Milano il 18/05/1961, CPRBCK61E58F205M, residente in Trezzano S/N via C. Treves n°14; per un valore di € 54.279,60 euro (cinquantaquattro duecentosettantanove,60)

A carico di

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Milano in data 06/05/2009 repertorio n°7373, trascritto presso la conservatoria Milano 2 Registro generale 82217, Registro Particolare 49382 del 02/07/2009,

a favore di Pina Gian Piero nato il 29/07/1970 a Lovere (Bg) cf: PNI GPR 70P29 E704 E;
contro : Edil Costruzioni S.r.l. con sede legale in Cesate (mi) via Po n°4, P. Iva 05652590968;

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Rho in data 12/11/2009 repertorio n°17830, trascritto presso la conservatoria Milano 2 Registro generale 12058, Registro Particolare 6581, del 04/02/2010, per il pagamento della somma totale di € 76.506,07 euro

(settantaseimilacinquantesei,07)

a favore di Edileceramica di Aguliaro Michele con sede in Sesto San Giovanni viale
Rimembranze n°93, C.F. 05106990962;

1b) BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO:

Terreni così censiti:

fig. 7 particella 553, -

fig. 7 particella 555,

fg.7 particelle 556, ubicati ne comune di Arluno, frazione Rogorotto, con accesso mediante strada privata alla via Santa Caterina.

1c) il pignoramento insiste sulla quota intera della proprietà:

1 e) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCritti

~~Atto di compravendita~~ del 03 luglio 2008 Rep. 14416/9843 Notaio Dott.Cantiello Ugo di Garbagnate Milanese

Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10 luglio 2008 ai numeri 90461/50726;

Unita' negoziale :

Immobile n°1 Comune di Arluno, catasto terreni, fg.7 p.lla ~~553~~;

a favore:

~~Atto di compravendita~~ del 03 luglio 2008 Rep. 14416/9843 Notaio Dott.Cantiello Ugo di Garbagnate Milanese

Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10 luglio 2008 ai numeri 90462/50727;

Unita' negoziale :

Immobile n°1 Comune di Arluno, catasto terreni, fg.7 p.lla ~~553~~;

Immobile n°2 Comune di Arluno, catasto terreni fg.7.p.lla ~~556~~;

a favore:

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di ~~tre spezzamenti~~ di terreno siti nel comune di Arluno censiti al fg. 7 particella ~~553~~, consistenza: 1 are, 90 centiare;

fg.7 particella 555, consistenza 7 are, centiare 20;

fg.7 particella 556 ente urbano 3 are;

- Decreto di Sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Milano in data 27/04/2009 repertorio n°14994, trascritto presso la conservatoria Milano 2 Registro generale 69434, Registro Particolare 41627, del 10/06/2009, a garanzia per il pagamento della somma totale di € 75.000.00.00 euro (settantacinquemila,00) a favore di Lupo Anna e Samparisi Giacomo.

- Decreto di Sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Milano in data 17/09/2009 repertorio n°29709, trascritto presso la conservatoria Milano 2 Registro generale 98927, Registro Particolare 59731, del 17/07/2009, a garanzia per il pagamento della somma totale di € 75.000.00.00 euro (settantacinquemila,00) ordinanza di conferma di sequestro;

5) FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

- Ipoteca volontaria del 03 luglio 2008 Rep. 14417/9844 Notaio Dott. Cantiello Ugo di Garbagnate Milanese derivante da concessione a garanzia di mutuo per capitale di € 1.100.000,00 oltre interessi, per un totale di € 2.200.000,00 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10 luglio 2008 ai numeri 90463/22691; a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in BC LOGNA, codice fiscale 12931320159; a carico di

- Ipoteca giudiziale del 01 luglio 2009 Rep. 23707 Tribunale di Milano derivante da decreto ingiuntivo per capitale di € 54.279,50 oltre interessi, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data ²⁴ luglio 2009 ai numeri 94967/20155, a favore di CIPRIANI BIANCA KATIA nata a Milano il 18/05/1961, CPRBCK61E58F205M, residente in Trezzano S/N via C. Treves n°14; a carico di

~~IPOTECA GIUDIZIALE 4/11/2009 MM. 148554/29891 A FAVORE EDILBEFAMICA DI AUGUSTA~~

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Milano in data 06/05/2009 repertorio n°7373, trascritto presso la conservatoria Milano 2 Registro generale 82217, Registro Particolare 49382, del 02/07/2009, a favore di Pina Gian Piero nato il 29/07/70 a Lovere (Bg) cf: PNI GPR 70P29 E704 E; contro

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Milano in data 08/10/2009 repertorio n°15595, trascritto presso la conservatoria Milano 2 Registro generale 162011, Registro Particolare 101617, del 03/12/2009,
a favore CIPRIANI BIANCA KATIA nata a Milano il 18/05/1961, CPRBCK61E58F205M,
residente in Trezzano S/N via C. Treves n°14
contro

~~MILANO~~
M/LATVU

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di ~~Milano~~ in data 12/11/2009 repertorio n°17830, trascritto presso la conservatoria Milano 2 Registro generale 12058, Registro Particolare 6581, del 04/02/2010, per il pagamento della somma totale di € 76.506,07 euro (settantaseimilacinquecentosei,07)
a favore di Edilceramica di Agugiaro Michele con sede in Sesto San Giovanni viale Rimembranze n°93, C.F. 05106990962;
contro

6) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Da certificazione urbanistica rilasciata dal comune di Arluno ed allegata, i tre appezzamenti ubicati nella frazione di Rogorotto, con accesso mediante strada privata, ricadono in zona B1 residenziale di completamento con ville e palazzine.

In data 08/08/2008 con prot. 11 Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di
permesso di costruire, (che si allega in copia) per la realizzazione di n°5 villette a schiera e box auto.

In data 03/05/2010, con ordinanza n°34, (che si allega in copia) Il responsabile dell'ufficio tecnico, per parziale difformità al permesso di costruire, (dovuto alla mancanza di rispetto delle distanze tra confinanti) ha ordinato la demolizione delle opere abusive, e il ripristino dello stato dei luoghi.

Si ritiene importante segnalare che l'accesso al complesso edilizio, è possibile, allo stato attuale, transitando su una strada carrabile, di proprietà di terzi che rivendicano la loro esclusiva proprietà ed uso della stessa.

7) NOTE

In data 1/07/2010 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato possibile effettuare rilievo fotografico degli ambienti esterni, che si allega alla presente.

Si segnala che a carico della società esecutata e'pendente presso la sez.7^civile una causa di Risarcimento di danni recante di RG il n.ro 12614/2009, parti
Gidice Barbuto Rigato .

8) VALORE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto perito estimatore preso atto degli elementi e dei dati raccolti, effettuate le opportune comparazioni con i dati rilevati dagli operatori del settore e con i risultati pubblicati su apposite riviste specializzate, tenuto conto della consistenza commerciale per la costruzione in oggetto, e considerando la minus-valenza della costruzione dovuta alla mancata finitura, e alla demolizione di opere abusive difformi dal progetto, si calcolano di seguito i seguenti valori:

per le villette piani T-1°, prezzo complessivo di € 953.480,00;

Valore ottenuto dal seguente prodotto: superficie residenziale 484 mq x €/mq 1970 (valore medio di compravendita di edifici di nuova costruzione dello stesso comune desumibile da bollettino della camera di commercio di Milano 2° semestre 2009)

per il piano S1 prezzo complessivo di € 138.500,00;

Valore ottenuto dal seguente prodotto: (superficie non residenziale) 277 x €/mq 500 (valore medio di compravendita di edifici di nuova costruzione dello stesso comune desumibile da bollettino della camera di commercio di Milano 2° semestre 2009 ridotto al 25%)

per i box un prezzo complessivo di € 180.000,00 , desumibile dal valore medio dei valori riferiti a box singoli, (€ 15.000,00 da bollettino della camera di commercio di Milano 2° semestre anno 2009);

Complessivamente il valore della costruzione sarà pari a € 1.271.980,00 euro (un milione duecentosettantinuevecentottanta,00)

Considerando le minus-valenze dell'immobile, derivanti;

-dalla mancata rifinitura dell'edificio,

-dall'ordinanza di demolizione di opere abusive e relativo ripristino,

-dalle potenziali controversie relative all'eventuale accesso alla costruzione da strada di proprietà di terzi,

-dai diversi contenziosi in corso e potenziali;

-e da l'ubicazione interclusa, della stessa.

Tale immobile, trova difficoltà ad essere facilmente alienabile sul mercato, anche in considerazione del particolare momento di crisi economica e finanziaria, pertanto si applica un ribasso, al valore suddetto, pari ad una percentuale del 45% con un valore pari ad € 699.589,00 euro (seicentonovantanovecinquecentottantanovemila,00).

Pur essendo possibile la suddivisione dell'immobile in piu' lotti, (5 villette con box doppio + 2 box singoli),

Data la tipologia dell'immobile, con le relative problematiche generali della costruzioni, si consiglia la vendita dell'immobile in toto.

Nell'ipotesi che si voglia procedere alla vendita in lotti separati avremo i seguenti valori;

dal lotto n°1 al n°5 villette P.S1.- P.T- P.1° con superficie residenziale di mq 97 + superficie non residenziale di mq circa 55,00 +.box doppio 30 mq valore cad € 136.618,00 euro (centotrentaseimilaseicentodiciotto,00)

da n°6 a n°7 box singoli al P.S.1 valore cad € 8.250,00 euro ottomiladuecentocinquanta,00)

Milano, 26 agosto 2010

Il Perito

Ing. Borsatti Adriano

Borsatti Adriano

