

TRIBUNALE di MILANO

III Sezione Civile

Ill.mo Giudice Dottoressa Facchini

C.T.U. Arch. Roberto Capra

Creditore procedente: Banco di Desio e Della Brianza

Creditori intervenuti: Società Gestione Crediti BP, Credito Artigiano,
Italfondario, Equitalia.

Debitori eseguiti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. n. 2278/2009

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Lotto 11

**Appartamento in Bollate via Farini N. 48 - fg. 7 mapp. 359 sub. 701
e mapp. 360 sub. 701 graffati**

PREMESSE: all'udienza del 16/11/2012 il sottoscritto Arch. Roberto Capra nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare sopra indicato, prestava giuramento di rito.

QUESTITO PERITALE E RISPOSTE DEL C.T.U.

Nella stessa udienza si poneva all'esperto incaricato il quesito di seguito richiamato in grassetto accanto ai giusti riscontri.

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al debitore/i”.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si constata che sono allegati al ricorso i seguenti documenti:

- Estratto del catasto e mappe censuarie.
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si acquisisce invece:

- copia del titolo di provenienza del bene al debitore (allegato g).

“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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile:

1. Ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”.

In data 21/11/2012 lo scrivente ha avvisato il debitore a mezzo raccomandata a.r. circa l'inizio delle operazioni peritali (allegato d). In pari data il C.T.U. ha provveduto ad avvertire anche il creditore precedente ed intervenuti (allegato d).

In data 9/2/2013 è stato effettuato dal sottoscritto il sopralluogo durante il quale sono stati scattati diversi rilievi fotografici (allegati c 1-12) ed è stata verificata la conformità edilizia ed urbanistica.

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti dovuti, direttamente od attraverso connessione telematica, presso:

- Agenzia del Territorio al fine di ottenere le visure dell'immobile e le piantine catastali (allegati c).

- Agenzia del Territorio allo scopo di effettuare una verifica della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente ed intervenuti, riscontrando a carico dell'esecutata le formalità riportate nell'allegato a, qui unito.

- Comune di Bollate ufficio anagrafe, al fine di dimostrare l'assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ottenendo certificato contestuale ed esistenza in vita degli esecutati (allegato h).

- Comune di Bollate, ufficio edilizia privata, allo scopo di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità. L'ufficio competente ha rilasciato copia degli atti di assenso comunali con estratti degli elaborati grafici (allegato i).

- Agenzia delle Entrate ed occupante l'alloggio, al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto registrati; è stato acquisita copia contratto di locazione (allegato j).

- Tribunale di Milano al fine di verificare l'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, conseguendo atto di omologazione separazione consensuale n. [REDACTED] (allegato l).

Non risulta la costituzione di condominio.

2. "Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con

precisione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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”.

- Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento al primo piano, in villa di due piani, formato da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni e due camere da letto, balcone, cortile di proprietà.
- Le coerenze dell'appartamento sono: proprietà Brondolin o suoi aventi causa, area di cortile di proprietà Zulianel o suoi aventi causa, area di cortile di proprietà di terzi per due lati.
- I dati catastali sono: [REDACTED]; foglio 7 mapp. 359 sub. 701 graffato con mapp. 360 sub. 701 (soppressione mapp. 359 sub. 3 e 360 sub. 3), categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 553,90, indirizzo via Luigi Carlo Farini n. 48 piano t, 1.
- gli estremi dell'atto di pignoramento sono: trascrizione del [REDACTED], registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED], Pubblico Ufficiale Giudiziario, repertorio [REDACTED] del [REDACTED] atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene; il nominativo del proprietario è [REDACTED]; non vi sono altri diritti reali, salvo quanto descritto nell'allegato a.

Inoltre:

- gli estremi dell'atto di provenienza sono: trascrizione del [REDACTED], registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED], pubblico ufficiale Leonardo Soresi, repertorio [REDACTED] atto tra vivi – compravendita;
- non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

3. “A fornire una sommaria descrizione del bene”.

L'unità immobiliare esecutata è classificabile nella tipologia denominata appartamento in villa, quale porzione di villa su due piani.

Il corpo immobiliare è ubicato in Bollate, via Carlo Farini n. 48 (vicolo interno), area semi - periferica; il paese di 36.467 abitanti, si colloca a nord di Milano, ad alcuni chilometri dalle linee autostradali A8 ed A4.

Dotato dei principali servizi, municipio, centro sportivo, ufficio postale, negozi e centri commerciali. La zona ove è posto l'edificio di tipo residenziale; l'edificazione è di impianto recente anni sessanta - settanta.

L'appartamento oggetto di stima (lotto 11 di cui rif. catastali fg. 7 mapp. 359 sub. 701 graffato con mapp. 360 sub. 701) è ubicato al primo piano, in villa di due piani, formato da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni e due camere da letto, balcone, cortile di proprietà.

Si accede al primo piano attraverso una scala di tipo aperto.

Vi è un cortile di proprietà a lato dell'ingresso.

Ha esposizione su tre lati sud-ovest, sud-est, nord-est.

Superficie appartamento mq. 110,09;

Superficie balconi mq. 4,35;

Cortile di pertinenza mq. 74,91

Superficie catastale complessiva: mq. 118,89.

Barriere architettoniche: l'accesso ai piani è possibile solo attraverso le scale.

Stato di conservazione: l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, essendo stato oggetto di recente restauro con sostituzione delle pavimentazioni, dei serramenti interni ed esterni, degli impianti; anche le parti esterne sono state rinnovate con sostituzione dei parapetti, delle pavimentazioni esterne, rifacimento facciata, lattoneria, inserimento pensiline di protezione.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: residenziale in locazione o comodato gratuito.

Tipologie e materiali di finitura delle parti esterne:

- facciata esterna intonacata e dipinta, zoccolatura in pietra;
- riquadri alle finestre in granito;
- recinzione esterna in ferro zincato;
- scale esterne in granito, parapetto in ferro zincato, pensilina soprastante in plexiglas;
- tetto a falde non visibile;

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento esecutato:

- porta di ingresso blindata con rivestimento in legno tinto e laccatura interna;
- porte interne parte in legno tinto;
- pavimentazione in ceramica;
- rivestimento servizi igienici e cucina in ceramica;

- muri parte rifiniti al civile e dipinti, parte in gesso e dipinti;
- serramenti in alluminio con doppio vetro;
- sistemi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc;
- davanzali in granito;
- balcone esterno in ceramica antigeliva, parapetto in vetro fumè;
- riscaldamento ed acqua calda generati da caldaietta collocata all'esterno, radiatori esterni;
- impianto gas – metano in cucina;
- impianto elettrico, citofonico, telefonico, ricezione tv;
- contatori esterni.

4. “A riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i verificando in ogni caso l’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”.

Dalle indagini peritali risulta che l’immobile è concesso in locazione. Il contratto ha data posteriore all’atto di pignoramento; è registrato all’ufficio di Milano 2 anno 2010 serie 3T n. 1861 ed ha scadenza al 30/4/2014 tacitamente rinnovata salvo disdetta comunicata dalla locatrice ai sensi dell’art. 2 comma 1 L. 431/1998, sei mesi prima della scadenza contrattuale. (allegato j).

Durante il sopralluogo si è riscontrato che l’alloggio è utilizzato da un

famigliare senza titolo.

5. “A verificare l’esistenza di formalità, vincoli od 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 limitazione d’uso”.**

Dalle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte presso il Comune di Bollate, ufficio edilizia privata (allegato i), ufficio anagrafe (allegato h), Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare (allegati a), Agenzia delle Entrate (allegato j), Tribunale di Milano (allegato l), non vi sono formalità, vincoli ed altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente.

Si riporta nell’allegato a) l’elenco completo delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie.

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”.

Dalle indagini effettuate sul bene non gravano ulteriori vincoli salvo il pignoramento, che ha dato origine alla presente esecuzione immobiliare e quanto descritto nell'allegato a ovvero riassumendo in particolare modo:

- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca da concessione di mutuo.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Iscrizione del [REDACTED] ipoteca legale Dpr 602/1973.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Trascrizione del [REDACTED]: verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione del [REDACTED]: costituzione di vincolo in trust.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- Trascrizione del [REDACTED]: revoca atti soggetti a transazione.

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono pari ad € 2.131,00.

7. “A verificare la regolarità edilizia ed 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. 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della legge n. 47/1985 ed all’articolo 46 del D. Lgs n. 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 dichiarati

che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”;

Agli atti del Comune di Bollate sono stati rintracciati i seguenti documenti (allegato i):

- Autorizzazione per esecuzione opere edili pratica n. 111/65 del 25/8/1965;
- D.I.A. pratica 54/05 del 4/3/2005;
- D.I.A. pratica 335/04 del 27/7/2004 relativa a modifiche interne;
- Certificato di abitabilità pratica n. 111/65 del 24/8/1966.

Dal sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti di assenso.

Ai sensi dell’art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

Ai sensi dell’art. 46 del D. Lgs. N. 378/01 l’atto giuridico risulta valido.

La costruzione è iniziata prima il 1/9/1967.

8. “A fornire indicazioni con riferimento all’immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs n. 192/05 attuativa della direttiva CE n. 2002/1991 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante avvalendosi di ausiliario di propria fiducia; 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, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente”.

Non è stata reperita documentazione amministrativa o tecnica in materia

di impianti.

Risultato assente è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica (allegato k).

9. "A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota".

Ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sono stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Atto di provenienza.
- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, anno 2012, 1 semestre nel quale si fornisce quotazione immobiliare nel Comune di Bollate, zona semi centrale Praga, Canova, Pace, Petrarca, Trieste, Repubblica, Mascagni, Macchiavelli (allegato m).
- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferite agli immobili del quartiere, in proprietà, liberi ed in identico stato di manutenzione.

La valutazione è la seguente:

- **Lotto 11** foglio 78, mapp. 359 sub. 701 graffato con mapp. 360 sub. 701, superficie catastale mq. 118,89: stimato in **€/mq. 1.600,00 x mq. 118,89 = €.** **190.224,00** **ovvero a corpo €.** **190.000,00.**

Nel caso si consideri l'immobile occupato la quotazione è pari ad €. 150.000,00.

Si ritiene con la corrente perizia che si compone di n. 13 pagine, allegati a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, di aver assolto l'incarico ricevuto,

restando a disposizione del Signor Giudice delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inserita a mezzo informatico nel P.C.T. (processo civile telematico) e depositata nella cancelleria della III sezione civile del Tribunale di Milano.

Milano, 24 Marzo 2013.

Il C.T.U. Arch. Roberto Capra



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie, rilasciato dall'Agenda del Territorio attraverso collegamento telematico;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- c) n. 12 fotografie esterne ed interne del bene, planimetria e visure catastale;
- d) copia delle comunicazioni al debitore, al creditore procedente ed intervenuti di inizio delle operazioni peritali inviate a mezzo raccomandata e dei relativi avvisi di ricevimento; copia semplice e copia su supporto informatico della relazione scritta;
- e) copia semplice e copia su supporto informatico della relazione scritta;
- f) attestazione di aver proceduto agli invii di copia della relazione scritta al debitore, al creditore procedente ed intervenuti;
- g) atto di provenienza del bene al debitore;
- h) certificati anagrafici contestuali degli esecutati ed estratto atto di

matrimonio;

i) atto di assenso all'attività edificatoria con estratto elaborati grafici, abitabilità;

j) contratto di locazione;

k) attestato di certificazione energetica;

l) provvedimento di omologazione separazione consensuale n. [REDACTED] del [REDACTED];

m) estratti Banca dati Agenzia del Territorio anno 2012 semestre 1, Comune di Bollate, zona semi centrale Praga, Canova, Pace, Petrarca, Trieste, Repubblica, Mascagni, Macchiavelli.