

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Redatta nel "Procedimento d'esecuzione Immobiliare"

R.G.E. 2269/2009

Esecuzione promossa da:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., quale mandataria di
ASPRA FINANCE S.P.A., Piazzetta Monte n. 1 Verona, C.F. 00390840239.

Contro:

██████████ nato a ██████████ il ██████████
██████████, C.F. ██████████ e ██████████ nata a ██████████
██████████, C.F. ██████████

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziale è stata richiesta alla sottoscritta per riferire in ordine 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 invio al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. *Ad avvertire il Giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso dell'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode cautelare.*
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 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 dell'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 ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali sull'eventuale sanabilità. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

8. *Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 36.02.07 n 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/08 n.37

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 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 ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)

*Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima
almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza,*

*ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai
suddetti invii.*

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso.

PREMESSA

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Boroni con suo provvedimento datato 01 ottobre 2010, nominava Esperto d'Ufficio il sottoscritto Arch. Annalisa Carli, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Milano al n. 12037 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n. 11757, con studio in Vanzago (MI) – Via G. Deledda civ. 2/D, conferendogli incarico di riferire in ordine al sopra citato quesito.

In data 21 dicembre 2010 comparivo avanti all'Illustrissimo Sig. Giudice per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento, con il conseguente esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

In assenza di alcuni documenti ho richiesto all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati copia della planimetria catastale ed all'Ufficio Tecnico Comunale di Milano copia delle Licenze Edilizie e del Certificato di Abitabilità riferite alla costruzione del fabbricato di Via Longarone n. 27.

1. OPERAZIONI D'ACCERTAMENTO

In data 18 gennaio 2011 alle ore 9.30 visionavo l'unità immobiliare al fine di identificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto dell'esecuzione nonché constatarne lo stato occupativo.

2. IDENTIFICAZIONE BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

In Comune di Milano nell'immobile condominiale con accesso su via Longarone civ. 27, costituito da un fabbricato sviluppato su sei piani, oltre al piano terra adibito a portico, ingresso allo stabile e vani cantine, asservito da un vano scale con ascensore, il seguente compendio immobiliare:

- appartamento al primo piano composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, un corridoio di distribuzione, due bagni, tre camere e due balconi con annesso vano di cantina al piano terreno.

DATI CATASTALI

L'appartamento ed il vano di cantina sono censiti all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati di Milano nel predetto Comune come segue:

- Fg. 11 – Mapp. 78 – Sub. 2 – numero interno alloggio 32 – fabbricato 9 – Zona Censuaria 3, via Longarone civ.27 – P. 1/T- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6,5 – R.C. 872,81.

N.B. Si rende noto che l'intestazione della ditta catastale riporta ancora il Sig. [REDACTED] quale intestatario dell'unità immobiliare a causa della mancata presentazione della domanda di voltura concernente il passaggio di proprietà del de cuius alla proprietà dell'erede, in quanto il Sig. [REDACTED] è deceduto il [REDACTED] gennaio 2006.

COERENZE APPARTAMENTO da nord in senso orario

Area comune – ente comune e proprietà di terzi – area comune – area comune.

COERENZE VANO DI CANTINA da nord in senso orario

Area comune – proprietà di terzi – ente comune – proprietà di terzi.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE N° 53599/35064 del 22 settembre 2009

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 54.607,97 oltre interessi, e spese.

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 4 agosto 2009 rep. 143.

A favore: ASPRA FINANCE S.P.A. con sede in Verona, C.F. 00390840239

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] P. [REDACTED], C.F. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Beni:

- Fg. 11 – Mapp. 78 – Sub. 2 – numero interno alloggio 32 – fabbricato 9 – Zona Censuaria 3, via Longarone civ.27 – P. 1/T- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6,5 – R.C. 872,81, per l'appartamento e il vano cantina.

Non esistono acquisti "mortis causa" non trascritti ad eccezione della mancata presentazione all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati della domanda di voltura concernente il passaggio di proprietà del de cuius alla proprietà dell'erede, in quanto il Sig. [REDACTED] gennaio 2006.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta in piena proprietà ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Santopietro di Milano dell'8 ottobre 2002 rep. 88.667, racc. 9571 e

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato in località "Quarto Oggiaro", a nord - ovest rispetto al centro di Milano, caratterizzata prevalentemente da insediamenti di tipo economico e popolare di vecchia costruzione.

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza di infrastrutture e di negozi per la vendita di beni di prima necessità.

I collegamenti con i comuni limitrofi sono consentiti dai vicini svincoli dall'autostrada A4 Milano – Brescia e A8 Milano - Laghi e dall'adiacente Via Carlo Amoretti, asse di principale importanza per i collegamenti con Milano. La zona presenta una buona *viabilità ordinaria* ed è asservita dai mezzi pubblici di trasporto urbano di superficie, tram e bus, e dalla Ferrovia Nord (fermata Quarto Oggiaro) a meno di 1 km, che permettono un facile collegamento con il resto della città.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO

L'appartamento ed il vano di cantina sono compresi in un fabbricato edificato nella seconda metà degli anni '60 le cui caratteristiche costruttive sono definite come segue:

Struttura portante: travi e pilastri in c.a.

Tamponamenti esterni: i prospetti sono finiti in mattoncini di cotto del tipo faccia a vista intervallate da fasce marcapiano in c.a., delimitanti i solai, e in verticale la maglia strutturale dei pilastri.

Copertura: a falde con manto in cotto.

Serramenti esterni: portone d'ingresso su strada allo stabile in alluminio e vetro; finestre in legno con vetro semplice con oscuramenti a tapparella; finestre verso i balconi dotate di inferriate esterne;

Atrio, corpo scale: la pavimentazione del porticato comune d'ingresso è in piastrelle di grès rosso. La pavimentazione del vano scala comune è in marmo del tipo a Palladiana, con pareti rivestite in intonaco plastico con soffitto intonacato e tinteggiato. Il corpo scale presenta alzate e pedate in marmo.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono definite come segue:

APPARTAMENTO

Pavimenti interni: graniglia di marmo in tutti i locali, piastrelle in grès rosso sul balcone;

Rivestimento pareti: ceramica nei locali bagno fino ad H. 2,00 m e nella cucina abitabile all'altezza di mt. 1.70 circa, pareti restanti intonacate e tinteggiate;

Serramenti interni: porta ingresso in legno con chiusura blindata; porte interne in legno in cattivo stato di conservazione;

Impianti:

- Impianto elettrico, citofonico e TV;
- Impianto idrico-sanitario: con sanitari e rubinetterie di tipo normale in pessime condizioni di manutenzione;
- Impianto di riscaldamento: centralizzato erogato con elementi radianti in ghisa;

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è da considerarsi cattivo.

4. STATO DELL' IMMOBILE

In sede di sopralluogo ho riscontrato che l'unità immobiliare è abitata dal Sig.

██████████ figlio dei Signori ██████████ e ██████████
██████████

In seguito ad un colloquio intercorso con l'occupante è emerso che il Sig.

██████████ è deceduto il ● gennaio 2006.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se i Signori ██████████ e ██████████ a far tempo dall'8 ottobre 2002 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa in alcun contratto di locazione.

5. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle indagini peritali e dalla conseguente verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1 non risultano a carico del bene dell'esecutato formalità relative a 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.

A carico dell'esecutato rimangono solo gli oneri condominiali successivi all'atto di pignoramento fino alla data odierna per un importo complessivo di € 24.729,81, come da copia allegata.

6. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N° 66932/14681 del 26 ottobre 2002**

Ipoteca Volontaria per €. 149.800,00 (capitale €. 74.900,00) durata anni 15, Atto del Notaio Dott. Santopietro Luciano in Milano dell'8 ottobre 2002 rep. 88.668, racc. 9572.

A favore: Unicredit Banca S.p.a. con sede in Genova (GE) e domicilio ipotecario eletto in Cinisello Balsamo, Via Libertà n. 86, C.F. 12931320159.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Beni:

- Fig. 11 – Mapp. 78 – Sub. 2 – numero interno alloggio 32 – fabbricato 9 – Zona Censuaria 3, via Longarone civ.27 – P. 1/T- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6,5 – R.C. 872,81, per l'appartamento e il vano cantina.

- **TRASCRIZIONE N° 53599/35064 del 22 settembre 2009**

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 54.607,97 oltre interessi, e spese sui beni in oggetto.

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 4 agosto 2009 rep. 143

A favore: ASPRA FINANCE S.P.A. con sede in Verona, C.F. 00390840239

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] P. [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Beni:

- Fg. 11 – Mapp. 78 – Sub. 2 – numero interno alloggio 32 – fabbricato 9 – Zona Censuaria 3, via Longarone civ.27 – P. 1/T- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6,5 – R.C. 872,81, per l'appartamento e il vano cantina.

6.1 ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Secondo quanto mi è stato riferito presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1, ritengo di individuare i seguenti costi :

Cancellazione iscrizione Ipotecaria Volontaria:

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N° 66932/14681 del 26 ottobre 2002

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale € 35,00

Cancellazione pignoramento:

TRASCRIZIONE N° 53599/35064 del 22 settembre 2009

cod. 649T => €. 168,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale €. 262,00

Importo totale di cancellazione corrispondente ad €. 297,00

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.R.G. vigente del Comune di Milano in zona 8, zona omogenea "B1" con destinazione funzionale R. La zona non è sottoposta a nessun vincolo.

Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato condominiale nel quale è dislocato l'appartamento ed il vano cantina è stata realizzata in data antecedente all'1 settembre 1967 in forza del seguente provvedimenti edilizio:

- Licenza di Costruzione per esecuzione lavori edili rilasciata dal Comune di Milano il 13 aprile 1966 (Atti N. 8582/136/1966);
- Licenza di Occupazione N. 614 del 15 novembre 1968 (Atti 106335/14191);

Durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto ho riscontrato che il balcone posto sul retro è stato chiuso a veranda con dei serramenti in metallo e vetro semplice.

In caso di alienazione dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rimuovendo gli infissi in oggetto.

Ai fini della regolarità edilizia, per tale opera, non è necessario alcun provvedimento autorizzativo trattandosi di un'opera di manutenzione ordinaria.

Si è riscontrato, inoltre, che l'unità immobiliare nella sua rappresentazione grafica è conforme agli strumenti urbanistici catastali.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla certificazione energetica, di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 36.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008 e successive modifiche (Dgr 8745 del 22/12/2008), si precisa che è stata redatta in data 23 ottobre 2009 e protocollata al Comune di Milano in data 3 novembre 2009 al N. 15146 - 017293 / 09 di protocollo.

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/08 e successive modifiche, in sede di sopralluogo non sono state reperite le dichiarazioni di conformità/rispondenza riferite agli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

9. VALORE DI MERCATO DEL BENE

Da misure rilevate in loco e verificate grafiche sulla planimetria catastale in scala 1:200 allegata alla presente relazione, sono state riscontrate le seguenti superfici:

Piano primo:

Appartamento: mq. 111,50

Balconi: mq. 12,00

Piano terra:

Cantina: mq. 7,20

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARI:

Il valore dell'unità immobiliare, soggetta ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

Abitazione mq. 111,50 x €/mq. 1.500,00	=	euro	167.250,00
Balconi mq. 12,00 x 0,30 x €/mq. 1.500,00	=	euro	5.400,00
Cantina mq. 7,20 x 0,20 x €/mq. 1.500,00	=	euro	2.160,00
TOTALE		Euro	174.810,00

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene "occupato" = €. 174.810,00 x - 15 % = **Euro 148.588,50**

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che il valore commerciale della suddetta unità immobiliare considerata libera è di **euro 174.810,00** invece in considerazione dello stato occupativo è di **euro 148.588,50**.

Si individua un costo globale di € **24.729,81** per gli oneri condominiali successivi all'atto di pignoramento fino alla data odierna a carico della procedura.

Si individua un costo globale di €. 297,00 per gli oneri di cancellazione a carico della procedura con esclusione dell'onorario notarile.

Si allega la seguente documentazione:

- 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)
- e) attestazione di aver proceduto agli invii di cui all'incarico peritale

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Vanzago, 31 gennaio '11

Il consulente

Arch. Annalisa Carli

n. 11757 Iscriz. Albo Periti Trib. di Milano