Dott. Ing. Elias Younes
- Iscrizione all'albo degli ingegneri di Milano n. 17621
- Iscrizione all'albo dei consulenti tecnici del Giudice CTU al Tribunale di Milano n.9703
- Iscrizione elenco professionisti Ministero interni - prevenzione incendi n. 2448 (Legge 7/12/84 n. 818)
- Sicurezza cantieri (494/96)

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III - ESECUZIONI

BANCA 24-7 S.p.a. /

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.1705/2010

UDIENZA: 30-06-2011 - Giudice: d.ssa BORONI

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Redatta dal perito estimatore nominato: Ing. ELIAS YOUNES

IMMOBILE SITO IN MILANO - VIA GUIDO CAVALCANTI N. 2

Milano, lì 16-05-2011.

Dott. ing. ***ELIAS YOUNES***

20146 Milano - Via Trivulzio, 14; cell: 338-5957481; tel/fax: 02/4039163- 02/48706948
Cod. Fiscale: YNSLSE61H10Z229I - P. IVA : 12501100155.

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III - G. D. D.SSA BORONI

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1705/2010 - UDIENZA: 30-06-2011

BANCA 24-7 S.p.a. /

Immobile sito nel comune di Milano, via Guido Cavalcanti n. 2

Ill.mo Sig. Giudice D.ssa Boroni del Tribunale Civile di Milano:

Io sottoscritto Ing. Elias Younes, con studio in Milano, via Trivulzio 14, iscritto regolarmente all'Albo degli Ingegneri Provincia di Milano al n. A17621 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9703 in adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V.Ill.ma, espongo quanto appresso relativamente alla valutazione del bene pignorato in epigrafe, oggetto della presente procedura esecutiva, consistente in unità immobiliare sita nel comune di Milano via Guido Cavalcanti, 2

Conferimento dell'incarico e quesito di stima:

In data 20-12-10, il G.D. D.ssa Boroni della Sezione Esecuzioni ha nominato il sottoscritto quale Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, fissando per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento la data del 22-03-11 ore 9,30, e disponendo per il deposito della relazione di stima con termine almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata in data 30-06-11;

In data 22-03-11 ore 9,30 innanzi al G.D. d.ssa Boroni io sottoscritto dichiaravo di accettare l'incarico e prestavo giuramento di rito e mi veniva sottoposto il presente 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 bene ai debitori.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito di consentire la visita dell'immobile.

1. ad avvertire il Giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso, perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;
2. a identificare il bene 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 sommaria descrizione del bene;
4. a riferire sullo stato di possesso, dell'immobile, 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;
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:

a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
d) 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,...) 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 necessari.
7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 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 dichiari 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 (GU 26-02-2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22-01-2008 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 bene, 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 (formato Winword versione almeno 96).

OPERAZIONI PERITALI:

In data 08-04-2011, io CTU in ottemperanza al mandato ricevuto, ho avuto accesso all'ufficio del catasto urbano in Milano, al fine di chiedere ed ottenere la visura per immobile e la planimetria catastale dell'immobile in oggetto **(all. c)**.

A seguito di comunicazione scritta dell'incarico ricevuto a mezzo di raccomandata

con ricevuta di ritorno (**all. d**), ai debitori all'indirizzo risultante agli atti, e a mezzo fax al legale del creditore – BANCA 24-7 S.p.a., della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito a consentire la visita dell'immobile, senza esito di ricevuta di ritorno della raccomandata, io CTU, in data 19-04-2011 ore 15,30 ho potuto accedere ai luoghi oggetto della presente, siti nel comune di Milano, via Guido Cavalcanti, 2 ed esattamente appartamento sito al piano terra con accesso dal cortile interno, in presenza dell'inquilino di cittadinanza straniera che omette di rilasciare generalità, dando inizio alle operazioni peritali; accesso

Il sig. M era assente; contattato telefonicamente, è stato informato dal sopralluogo; nell'occasione, ho potuto prendere visione dei luoghi, scattando fotografie dell'interno dell'appartamento e dell'esterno dell'immobile (**foto allegate**), che si allegano; inoltre, ho proceduto alla effettuazione di un rilievo metrico, verificando la corrispondenza dei luoghi con la planimetria catastale di cui sopra; l'inquilino faceva presente che era in atto la stipula di contratto di locazione, e si impegnava ad avvisare il sottoscritto una volta definito il contratto;

L'appartamento risultava con finitura e impianti in stato mediocre e necessitava di manutenzione (**foto 1,2,3,4,5,6,7**); il riscaldamento era stato distaccato, e si faceva uso di stuffa elettrica (**foto** 8); l'acqua calda veniva fornita con generatore elettrico e il gas era stato distaccato e pertanto, la cucina funzionava con uso di bombola GPL; il sig. riferiva al telefono di non disporre di alcuna certificazione inerente l'unità immobiliare, sia relativamente agli impianti elettrici, sia all'impianto gas, che sulla energetica; il pavimento dei locali risulta in ceramica (**foto 7,9,10,11**), in particolare quello della cucina e soggiorno è in stato precario (**foto7,9**); lo stabile è oggetto di ristrutturazione al momento del sopralluogo con rifacimento delle facciate, con ponteggio installato su tutte le facciate esterne ed

interne (**foto 13,14,15,16,17,18**).

ESAME ATTI:

Con atto di **precetto** del 22 febbraio 2010, la BANCA 24-7 S.p.a. intima al sig. il pagamento dell'importo di € 133.202,12 oltre gli interessi in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato con atto a rogito Notaio dott. Valerio Tacchini di Milano in data 20 giugno 2005 r.. spedito in forma esecutiva i

Con atto di **pignoramento** del 12 maggio 2010 trascritto alla conservatoria di Milano 1 in data 09 giugno 2010 al n. reg. con il quale la BANCA 24-7 S.p.a. pignorava l'intera unità immobiliare sita in Milano, via Cavalcanti, 2 di proprietà del sig. , formata da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera, identificata al Catasto Fabbricati di Milano al foglio 231, mappale 432, sub. 705, P. terreno, zona cens. 2, cat. A/4, classe 5, vani 2,5, sup. catastale mq 44, rend. cat. € 296,96, a seguito di denuncia di variazione per divisione n. 2978.1/2005, presentata all'UTE di Milano in data 20-01-2005, Prot. n. MI 0049237.

Con **istanza di vendita** del 21 settembre 2010 il creditore BANCA 24-7 S.p.a. chiedeva fissarsi udienza di comparizione delle parti avanti al giudice delle esecuzioni per la fissazione della vendita dell'immobile pignorato.

IDENTIFICAZIONE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

Si premette che **non essendo stato prodotto un certificato notarile agli atti,** l'operazione di identificazione dell'immobile e di raccolta della documentazione necessaria all'uopo è risultato alquanto laborioso.

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano terreno di uno stabile ubicato nel comune di Milano, via Cavalcanti, 2 costruito all'inizio del secolo scorso,

consistente in un appartamento per civile abitazione, con ingresso dal cortile interno, composto da camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno;

- Con atto di **compravendita** del 20 giugno 2005 Notaio Tacchini di Milano trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 27 giugno 2005 con reg. e part. il sig. ha venduto al sig unità immobiliare **sub. 705** sopra descritta.

- Risulta pervenuta al sig. con atto di **compravendita** del 29-10-2004 n. di repertorio Notaio Valerio Tacchini di Milano, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 04-11-2004 ai n. , con il quale da hanno venduto al sig. regime di separazione dei beni, la piena proprietà di unità immobiliare composta dal **subalterno 501**, formato dalla **fusione** dei vecchi **subalterni 2 e 3** al piano terra con annesso interrato, oggetto di una successiva **divisione** dei subalterni n. 2978.1/2005 presentata all'UTE di Milano in data 20-01-2005 protocollo n. MI 0049237, che ha dato origine alla unità **subalterno 705** oggetto della presente di cui sopra, come da certificato storico all.b

Tale unità risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue **(all.b)**

- foglio 231, mappale 432, sub. 705, via G. Cavalcanti n. 2, P. T, zona 2, categoria A/4, classe 5, vani n. 2,5, rendita catastale € 296,96.
- Confini dell'appartamento: confinante con proprietà di terzi al mappale 433, via Nino Oxilia, altra unità dello stesso mappale e cortile comune.
- Evoluzione dati catastali come da visura storica allegata, con passaggio tramite fusione dei subalterni 2 e 3 e creazione di nuovo subalterno 501, e successiva divisione n. 2978.1/2005 che ha dato origine alla attuale scheda catastale con subalterno 705.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di una unità immobiliare consistente in un appartamento per civile abitazione, sito al piano T del fabbricato ubicato nel comune di Milano, via G. Cavalcanti n. 2 e composto da camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno; il fabbricato risulta formato da n. 5 piani fuori terra e n. 1 piano interrato ad uso cantine, con data di costruzione che risale all'inizio del secolo scorso; l'unità ha accesso dal cortile interno, e ha finestra camera da letto lato via Nino Oxilia, ed è priva di affacci/ balconi.

Il fabbricato ha finiture di facciata con decorazioni e fregi architettonici stile tipico del luogo dell'inizio del secolo; le facciate risultano attualmente in fase di ristrutturazione, come si evince dalle fotografie allegate; lo stabile ammette all'interno cortile comune carrabile al piano terra con autorimesse private con pavimento in autobloccanti.

L'appartamento ha le seguenti finiture originarie economiche (**all. c**):

- Serramenti interni, porte tamburate rivestite con color Mogano (**foto 2,12**)
- Rivestimento bagno in ceramica h = 2,2 m (**foto 10,11**).
- Rivestimento angolo cottura in ceramica in stato deteriorato h = 1,5 m estensione ml 2 (**foto 1**).
- Pavimento angolo cucina e soggiorno in ceramica in stato deteriorato (**foto 7**).
- Porta ingresso di tipo rinforzato (**foto 6**).
- Finiture interne pareti in pittura di tipo economico (**foto allegate**)

L'impianto elettrico risulta privo di certificazione adeguamento impianto alle normative vigenti (**foto 4**).

Il riscaldamento del fabbricato è di tipo centralizzato; attualmente il servizio risulta disattivato presso l'unità in oggetto e viene adoperata una stufa elettrica (**foto 8**).

L'acqua calda sanitaria viene fornita da scald'acqua elettrico (**foto 5**), ubicato nell'angolo cottura, e la cucina funziona con bombola GPL essendo anche interrotto.

La ventilazione del locale bagno avviene tramite tubo flessibile che esternamente in modo irregolare attraverso il soggiorno (**foto 2**).

L'unità necessita di manutenzione e di messa a norma degli imp riattivazione del servizio di riscaldamento e di adduzione gas, con c degli impianti di acqua calda e di gas e elettrici.

STATO DI POSSESSO – FORMALITÀ - CONVENZIONI:

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da inquilino di nazionalità straniera, il quale ha rifiutato di rilasciare le proprie generalità, ma si è impegnato a produrre contratto di locazione appena definito con la proprietà; a tutt'oggi non pervenne alcun contratto al sottoscritto; io CTU ho **acceduto agli uffici dell'agenzia delle entrate** e ho verificato la **inesistenza di qualsiasi tipo di registrazione di contratto di locazione** a nome del proprietario .

ONERI CONDOMINIALI:

Da quanto mi riferisce l'amministrazione del fabbricato – società Tre Effe serv. Imm. s.r.l. con sede in corso Buenos Aires, 52 Milano, risulta a carico del sig. ...

SPESE CONDOMINIO

... spese condominiali sia arretrate che inerenti la attuale manutenzione straordinaria, relative all'unità in oggetto, con totale di **9.333,44**.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio del secolo scorso;

Il 24/12/2003 fu presentata dal sig. proprietario dell'unità, DIA Prot. PG 932.181/2003-0, per opere interne che hanno interessato l'unità in oggetto - sub. 705 insieme all'altro subalterno prima della fusione e divisione, redatta dall'arch.

, ed è stata emessa la fine lavori entro lo stesso anno.

Successivamente fu presentata denuncia di variazione per divisione n. 2978.1/2005 presentata all'UTE di Milano in data 20-01-2005 protocollo n. MI 0049237, che ha dato origine alla nuova unità sub. 705 oggetto della presente;

Io CTU ho proceduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare e la verifica dei luoghi, verificando che lo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata in data 20-01-2005 a seguito della variazione di cui sopra.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICHE:

Relativamente alla certificazione come da 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 (GU 26-02-2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008, da quanto è stato dichiarato dall'amministrazione del fabbricato – società Tre Effe serv. Imm. s.r.l. con sede in corso Buenos Aires, 52 Milano, **non è stata redatta alcuna certificazione con classificazione energetica** degli ambienti;

Relativamente alla certificazione ed alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22-01-2008 n. 37, come sopra descritto nelle operazioni peritali, il proprietario dichiarava di **non disporre di alcuna certificazione relativa agli impianti interni dell'unità immobiliare in oggetto.**

STIMA IMMOBILIARE - periodo di riferimento: 2° semestre 2010

Si tratta di determinare il valore di mercato di una unità immobiliare, sita nel comune di Milano, via Guido Cavalcanti, 2 al **piano terreno** in edificio con data di costruzione che risale all'inizio del secolo scorso, con stile architettonico e facciate

con decorazioni tipici dell'epoca e del contesto, attualmente le facciate in fase di rifacimento, con unità immobiliare che è stata oggetto di manutenzione straordinaria nel 2003, composta da camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno, priva di certificazioni degli impianti interni e con elementi costitutivi in genere di tipo economico, con attualmente il servizio riscaldamento e gas disattivati.

Caratteristiche:

Si tratta di un **edificio ad uso residenziale** abitativo, ubicato nella zona centrale del comune di Milano – stazione centrale, con servizi e mezzi di trasporto sufficienti, privo di servizio portineria, con stile architettonico di interesse culturale storico (vedi fotografie allegate) con facciate in corso di rifacimento, definito come **buono**; applicando i vari **coefficienti di correzione** ricavabili dalle caratteristiche dei luoghi, abbiamo:

- Coefficiente riduzione età, qualità e stato di manutenzione: **0,75**.

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare, e dalla planimetria catastale risulta:

sup. netta camera e corridoio: 14,00 mq ;

sup. netta soggiorno e angolo cucina: 17,38 mq

sup. netta bagno: 3,10 mq

altezza netta interna: m 3,94

e pertanto, la superficie netta calpestabile interna degli ambienti risulta sufficiente per un normale esercizio e l'altezza è superiore a quella da regolamento; coeff.: **1,1**

- Abitazione con riscontro d'aria con esposizione a sud est e nord ovest: coeff.: **1**

Viene adottata la metodologia di stima con il **metodo sintetico comparativo**, applicando i coefficienti correttivi, considerando un edificio con un certo interesse culturale architettonico, ed una unità immobiliare con finiture di tipo economico;

CONSISTENZA:

Dalla planimetria catastale (**all. c**) e dal rilievo effettuato in loco, prendendo in considerazione la **superficie commerciale lorda** vendibile per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari, si ricava:

Superficie commerciale lorda appartamento:

Superficie **coperta**: ml (11,50 *4,00) = **46,00 mq**.

Coeff. riduzione **livello del piano: 0,90**; (piano T in edificio munito di ascensore).

Superficie virtuale commerciale totale:

(Sup. appart* 1) * 0,90 Coeff. rid. livello = mq (46,0) * 0,90 = **41,40 mq**

VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

Dal **prezzario degli Immobili della Provincia di Milano del 2° semestre 2010** – ultima edizione disponibile, abbiamo:

Valore unitario di riferimento – Milano zona settore nord – decentramento: n. 19 Brianza Pasteur: nuovo 3.450,00 €/mq

Tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona in cui il fabbricato si trova inserito, il **valore complessivo** dell'unità immobiliare oggetto della stima è:

mq 41,40 * 3.450,00 €/mq * 0,75 * 1,1 * 1= € 117.834,00

Dalle ***indagini*** fatte dallo scrivente presso agenzie immobiliari del posto, che hanno già concluso trattative di compravendita immobiliare in via G. Cavalcanti, si rileva:

Valore unitario appartamenti con stesse caratteristiche e stessa consistenza e stessa ubicazione: da **€ 2.500 a € 3.000** a seconda dello stato di conservazione;

Prendendo in considerazione lo stato di conservazione dell'unità ed il contesto in oggetto ed inoltre, trattandosi di piano terreno senza balconi, si ipotizza un valore unitario di € 2.600,00:

€ 2.600,00 * mq 46,00 = €119.600,00.

Confermando il **valore medio complessivo definitivo arrotondato più attendibile della unità immobiliare: € 118.000,00.**

Avendo ottemperato al mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione che consta di n. **13 pagine e n. 8 allegati**, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Milano, lì 16-05-2011.

Perito Estimatore

Dott. Ing. Elias Younes
20146 Milano - via Trivulzio, 14; tel/fax: 02-48706948 cell: 338-5957481;
Iscrizione albo consulenti del giudice CTU Tribunale di Milano n°9703.
Iscrizione albo ingegneri provincia di Milano n°. 17621.
Abilitazione sicurezza cantieri (D. Lgs. 494/96).
Iscrizione elenco professionisti Prevenzione incendi Ministero Interno n°.2448 (L. 7/12/84 n. 818).