

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 1229/08

G. E. Dott.ssa Cogliandolo Maria Stella

promossa da

Banca Popolare di Milano Soc. Cooperativa a.r.l.

contro

I sig.ri ~~_____~~

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Dario Macchi, con studio in Milano via Zurigo 12/4 (cap. 20147), libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2456 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 10889 nel corso dell'udienza del giorno 22/03/2012 alle ore 12,20, dalla S.V.I. è stato nominato " Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine ed allo stesso, dopo avere prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

Il Giudice richiede all'esperto

1) di 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/ al /i debitore/i;

2) ad effettuare 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;

3) ad avvertire tempestivamente 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;

Le operazioni peritali sono, di fatto iniziate nel mese di aprile 2012 ed hanno avuto il seguente calendario:

in data 27/04/ 2012 invio di n. 3 raccomandate A/R al creditore procedente ed ai debitori, contenenti gli estremi dell'atto di pignoramento e gli estremi del sopralluogo.

Il sopralluogo presso le unità oggetto di esecuzione immobiliare é stato effettuato in data 10/04/2012 dalle ore 10,30 sino alle ore 12,00.

In data 24/04/2012 (protocollata dal Tribunale in data 27/04/2012) il sottoscritto ha richiesto al G.E. una proroga di 40 giorni per il deposito della relazione peritale, tale proroga veniva accettata in data 2/05/2012.

4) 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;

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- Appartamento e box situati in fabbricato condominiale in Comune di Bareggio(MI) , alla via Firenze n. 9, l'appartamento, situato al quarto piano dello stabile, é costituito da tre locali più servizi, allo stesso é annesso un vano cantinato al piano seminterrato: confini dell'appartamento: a nord unità immobiliare di altra proprietà , vano scala comune e pianerottolo, a ovest, est e sud cortile condominiale, per il vano cantinato annesso all'appartamento e situato al piano seminterrato vengono identificati tali confini: a sud corridoio comune e altra proprietà, ad est altra proprietà, a nord e a sud cortile condominiale.

- Box auto posto nel Comune di Bareggio (MI), alla via Firenze n. 9, al piano terreno: confini: ad ovest ed est altre proprietà, a sud corsello comune, a nord confine di proprietà condominiale.

DATI CATASTALI

Tali beni sono così identificati al NCEU del Comune di Milano, comune censuario di Bareggio

- per l'appartamento ed il vano cantina

foglio 13, mapp. 319, subalterno 13, piano 4/S1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86

- per il box

foglio 13, mapp. 322, sub. 3, piano terreno, cat. C/6, classe 5, mq. 13, rendita € 40,28

ATTO DI PIGNORAMENTO

atto in data 15/04/2008, depositato in Cancelleria il 26/05/2008 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 10/06/2008 al Reg. Gen. 14164 Reg. Part. 8698 a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Cooperativa a.r.l con sede in Milano, contro i sig.ri ~~Carlo Maria E. e Daniela Nicoletta~~. Tale atto grava sulle intere unità immobiliari sopra identificate delle quali i sig.ri ~~Carlo Maria E. e Daniela Nicoletta~~ sono comproprietari nella misura del 50% ciascuno.

L'importo del pignoramento ammonta ad € 116.831,93 oltre interessi contrattuali successivi alla data del 18/12/2007 e spese legali per la notifica del precetto, l'IVA e le spese generali ex art. 14 D.M. n. 127/2004 e la CAP.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 17/12/2003 n. Rep. 78561 Racc. 8081 registrato a Milano in data 23/12/2003 al n. 3238 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 27/12/2003 ai n.ri 25775/14807.

dotato di impianti citofonico, inoltre, é dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, di impianto di fognatura, di impianto adduzione acqua, di impianto adduzione gas.

L'unità abitativa é composta da un locale soggiorno, due camere da letto, un locale cucina (abitabile), un locale bagno, un locale ripostiglio, due locali a disimpegno, uno da ingresso, uno relativo alla zona notte e di due balconi, entrambi prospicienti il cortile/giardino condominiale. Ad un balcone si accede dal soggiorno, al secondo si accede dalla camera da letto.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; i pavimenti sono realizzati il parquet del tipo prefinito relativamente ai locali disimpegni, soggiorno e camere da letto, il bagno ha rivestimento e pavimentazione in ceramica ed é dotato di vasca, lavabo, vaso e bidet, il locale cucina presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, i serramenti interni sono in legno laccato, i serramenti esterni sono forniti di vetrocamera, le parti oscuranti dei serramenti sono realizzate con tapparelle.

L'appartamento é dotato di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento centralizzato, impianto citofonico, impianto tv centralizzato e di impianto di condizionamento a split.

b) il box, facente parte di complesso destinato ad autorimesse a cielo libero attestato a latere della costruzione ed alle quali si accede con cancello carraio indipendente, é munito di serranda non motorizzata e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

6) 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 stati 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;

Al momento delle operazioni peritali, l'appartamento ed il box risultavano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e figlia, la sig.ra Rosso, debitrice e proprietaria nella misura di ½ delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

7) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli, 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;

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'abitazione ed il box fanno parte di un complesso condominiale,

In data 9/05/2012 L'Esperto ha chiesto via fax e successivo colloquio telefonico all'Amministratore dott. Gamundi quale fosse lo stato dei pagamenti condominiali sia per la gestione ordinaria, sia per la gestione straordinaria al fine di evidenziare eventuali debiti di natura condominiale ai sensi dell'art. 63 del disp.Att CC

Da specifica inviata dall' Amministratore risultano spese condominiali arretrate alla data del 9/05/2012 così ripartite: €. 4.013,38 a carico del sig. [REDACTED] so, €. 257,59 a carico della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA'

Sia l'abitazione sia il box sono stati edificati a seguito di regolare concessione edilizia

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In forza di Sentenza del Tribunale di Milano nel procedimento di separazione giudiziale [REDACTED] in R.G. 57182/07, l'abitazione veniva assegnata alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], tale atto é stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al n. 14 in data 24/06/2008 al R.G. 15160, Reg. Part. 9371.

Con la successiva Sentenza emessa nel corso del procedimento di separazione in data 4/05/2011, l'assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra [REDACTED] é divenuta definitiva.

Tale sentenza é stata impugnata dal Sig. [REDACTED] e a tutt'oggi pendente procedimento in appello.

9) 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.

IPOTECA volontaria accesa in data 27/12/2003 ai n.ri 25776/5708 a favore della Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a.r.l. e contro i Sig.ri ~~Giuseppe Marino~~ ~~Simone Nobile~~ Tale ipoteca, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Dott. Carlo Cafiero notaio in Milano, in data 17/12 2003, repertorio 78562/8082, grava sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, in Bareggio via Firenze 9, per un importo di €. 248.000,00 (capitale €. 124.000,00) e per la durata di anni venti.

10) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza 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 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 dichiarare che la costruzione é iniziata prima del 1 settembre 1967.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Bareggio in data 22 dicembre 1971 al n. 12/71 ed al n. 21/71 , il Nulla Osta veniva rilasciato per la costruzione del fabbricato ad uso abitazione e del box ad esso annessi.
- Licenza di abitabilità rilasciata dal Comune di Bareggio in data 4/dicembre 1975.

La planimetria catastale relativa all'appartamento, presentata in data 18/ottobre 1974, allegata all'atto di compravendita e conforme alla concessione edilizia, non risulta conforme allo stato dei luoghi, come riscontrato durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, dal momento che veniva accertata la presenza di alcuni piccoli interventi edilizi realizzati senza autorizzazione edilizia così descritti:

- a) creazione di un unico vano a ripostiglio, lato disimpegno ingresso, accorpendo, con demolizione di tavolato e chiusura di vano porta i due ripostigli originari
- b) eliminazione della porta a separazione disimpegno ingresso dal soggiorno, collegando direttamente i due locali
- c) ampliamento del locale bagno con spostamento del tavolato di separazione dello stesso con la camera da letto

Per potere sanare la situazione in essere si dovrà procedere a Denuncia di Inizio di Attività in Sanatoria presso il Comune di Bareggio.

In base al D.P.R. 380/2001 art. 37 comma 4 l'amministrazione comunale chiede una somma non superiore a €. 5.164,00 e non inferiore a €. 516,00 per sanare l'intervento che ad oggi è realizzato senza regolare autorizzazione.

I disegni dovranno essere a firma di un tecnico abilitato e di conseguenza devono essere considerate anche le spese professionali che potrebbero ammontare a circa €. 1.000,00

Per quanto riguarda la scheda catastale dovrà essere presentato in Catasto nuovo modello DOCEA; per la redazione e presentazione del medesimo i costi professionali di un tecnico abilitato ammontano a circa €. 600,00.

- 11) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al 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; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n. 19/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;
 - 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.
- per quanto riguarda la certificazione ACE l'Esperto ha provveduto ad acquisirla avvalendosi di professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia, tale certificazione viene allegata
 - per quanto riguarda il punto b) non é stato possibile accertare la presenza di alcuna documentazione in merito, anche tenendo presente la realizzazione di piccole opere abusive

12) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato,

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Trattandosi di immobile destinato ad uso abitativo per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze (nel caso di specie l'immobile è provvisto di box privato), le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

Il sottoscritto, in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari (appartamento e box), considerate libere da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate che sono state utilizzate al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna.

A tale scopo si sono assunte indagini condotte in zona e comparate con i dati espressi sulle pubblicazioni del settore.

La valutazione è stata condotta prendendo come riferimento i valori indicati su:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili a cura di Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano
- Osservatorio Immobiliare Tecnocasa
- Prezzi di vendita per immobili simili ricavati da pubblicazione agenzie immobiliari

Come richiesto dal quesito del Giudice è stato in ogni caso indicato il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Il valore di mercato degli immobili vincolati da contratto di locazione, nel caso di specie esiste provvedimento del Tribunale relativo ad assegnazione dell'abitazione al coniuge, è generalmente determinato tenendo conto:

- Della durata del periodo durante il quale sussiste l'impossibilità per il futuro proprietario di pienamente disporre del bene
- Della redditività lorda prodotta dall'immobile

Considerati i predetti fattori e considerando che sul libero mercato gli immobili sono generalmente quotati con valori mediamente inferiori del 20-30% rispetto al valore da libero, il sottoscritto determina di applicare una riduzione pari al 25% sui valori espressi per l'immobile libero da persone e cose.

- Appartamento : la superficie lorda calcolata sulla base di quanto rilevato sul posto risulta essere pari a mq. 90,33 circa

Si ritiene pertanto che alla data della presente consulenza si possa stimare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli in €.
1.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari ad € 180.000,00 - 25% = € 135.000,00

- Box: per lo stesso, avente consistenza catastale pari a mq. 13 si ritiene il più probabile valore di mercato, considerato allo stato libero pari ad € 16.000,00

considerando l'unità immobiliare occupata si ritiene che il più probabile valore di mercato sia stimabile in € 16.000,00 - 25% = € 12.000,00

Certo di avere adempiuto all'incarico con competenza e serena coscienza il sottoscritto rassegna la presente relazione composta di 14 pagine oltre allegati.

Milano 26/06/2012



- elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- atto di provenienza
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i , nonché relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- certificazione ACE











