

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: [REDACTED]

R.G.E. n. 2278/2009

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Lotto 1

Appartamento in Senago via Dante N. 8 - fg. 16 mapp. 55 sub. 2

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 8/1/2013 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 certificati anagrafici contestuali degli esecutati ed estratto atto di matrimonio (allegato h).

- Comune di Senago, 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 e certificato di abitabilità (allegato i).

- Agenzia delle Entrate ed occupante l'alloggio, al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto registrati; è stata 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 piano terra composto da ingresso, locale cucina – soggiorno, bagno e camera da letto, ubicato in Senago (Mi) via Dante Alighieri n. 8.
- Le coerenze dell'appartamento sono: particella 185 e vano scala, vano scala e cortile comune, cortile comune, particella 54.
- I dati catastali sono: proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; foglio 16 mapp. 55 sub. 2, categoria A3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita €. 240,15; indirizzo via Dante Alighieri n. 8 piano T.
- gli estremi dell'atto di pignoramento sono: trascrizione del [REDACTED], registro particolare [REDACTED], registro generale [REDACTED], Pubblico Ufficiale Giudiziario, repertorio [REDACTED] atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene; il nominativo dei proprietari 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 Suriani Cesare, repertorio [REDACTED] del [REDACTED] atto tra vivi - compravendita.

- non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

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

L'appartamento esecutato è parte di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre terrazzo, formata da 7 unità immobiliari e 6 autorimesse esterne. Nell'area di pertinenza, attigua alla struttura edilizia è insediata una autofficina.

Il corpo immobiliare è ubicato in Senago, via Dante Alighieri n. 8 - 10, area periferica; il paese di 21.273 abitanti, si colloca a nord di Milano, ad alcuni chilometri dalla linea autostradale A8. Dotato dei principali servizi, municipio, centro sportivo, ufficio postale, negozi e centri commerciali. La zona ove è posto l'edificio è ubicata ai margini dell'impianto residenziale ed a tratti interposta con aree di tipo produttivo – direzionale – commerciale; l'edificazione è iniziata a partire dagli anni cinquanta - sessanta.

L'appartamento oggetto di stima (lotto 1 di cui rif. catastali fg. 16 mapp. 55 sub. 2) è composto da ingresso su locale soggiorno – cucina, bagno preceduto da antibagno, camera da letto.

Ha esposizione in lato nord.

Superficie catastale: mq. 65,25.

Barriere architettoniche: non presenti considerato l'accesso in piano.

Stato di conservazione: l'intera struttura edilizia nel suo complesso si



presenta in scarso stato di conservazione, mantenendo nelle parti comuni i materiali dell'epoca costruttiva. L'appartamento eseguito è stato oggetto di restauro e risanamento conservativo con sostituzione della pavimentazione, dei serramenti esterni ed interni, dell'impiantistica ed inserimento di caldaia autonoma di riscaldamento, generazione acqua calda.

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

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:

- facciata esterna intonacata senza tintura;
- recinzione esterna in muratura e ferro verniciato;
- porta ingresso carraia e pedonale all'area pedonale assente;
- porta ingresso alla palazzina in alluminio anodizzato con vetri semplici;
- scala di salita ai piani in marmo bicolore con parapetto in ferro verniciato e corrimano in pvc; ballatoi di distribuzione in marmette composte, muri intonacati e dipinti;
- area esterna: ingresso carraio in asfalto, parte in battuto di cemento, parte a giardino piantumato con cordature di delimitazione, marciapiedi in cemento;
- tetto piano, lastrico solare di proprietà unità immobiliare piano terzo;

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porta di ingresso blindata con rivestimento in legno tinto;
- porte interne in legno tinto;
- pavimentazione in ceramica;
- rivestimento servizio igienico e cucina in ceramica;



- muri parte rifiniti al civile e dipinti, parte in gesso e dipinti;
- serramenti in pvc con doppio vetro;
- sistemi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc;
- davanzali in marmo;
- riscaldamento ed acqua calda generati da caldaietta collocata in cucina;
- impianto gas – metano in cucina;
- impianto elettrico, citofonico, telefonico, ricezione tv;
- contatori nelle parti comuni.

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 successiva all’atto di pignoramento; è registrato il giorno 25/10/2012 ed ha scadenza al 4/10/2016 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)

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 Senago, ufficio edilizia privata (allegato i), Comune di Bollate, ufficio anagrafe (allegato h), Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare (allegati a), Agenzia delle Entrate ed occupante l'alloggio (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 particolar



modo:

- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca da concessione di mutuo.
- Iscrizione del [REDACTED]: ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo.
- 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.
- Trascrizione del [REDACTED]: revoca atti soggetti a transazione.

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono pari ad €.
1.607,00.

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

Agli atti del Comune di Senago sono stati rintracciati: nulla – osta per esecuzione lavori edilizi pratica n. 54/62 del 22/3/1962 con propri elaborati grafici, relativa alla costruzione del fabbricato; certificato di abitabilità pratica n. 54/62 del 17/9/1962 (allegato i).



Dal sopralluogo effettuato sono emerse difformità nella suddivisione degli alloggi, di partizione interna nell'appartamento esecutato, oltre a diverse destinazione d'uso per una porzione di questo.

Per queste differenze occorrerà presentare richiesta di assenso edilizio in sanatoria il cui costo è stimabile nella misura di €. 2.000,00 comprensive di sanzioni comunali.

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 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 Senago, zona periferica (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 1** foglio 16, mapp. 55 sub. 2, superficie catastale mq. 65,25: stimato in **€/mq. 800,00 x mq. 65,25 = €.** **52.500,00** **ovvero a corpo €.** **52.500,00.**

Nel caso si consideri l'immobile occupato la quotazione è pari ad €. 40.000,00.

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



Roberto Capra

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie, rilasciato dall'Agenzia 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;
- 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 e certificato di 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 Senago, zona periferica.

