

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.d.E. Dott.ssa MENNUNI M.G.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 3014/2011

promossa da **CONDOMINIO QUADRIFOGLIO 1 PALAZZINA T**

contro [REDACTED]

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Paola Palladini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 11049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n. 11209, con studio in Trezzo sull'Adda (MI), vicolo Bue n.1, era nominata perito in data 21 giugno 2012, nel procedimento notato R.G.E. n. 3014/2011 promosso dal "**CONDOMINIO QUADRIFOGLIO 1 - PALAZZINA T**", C.F. 95564960151, al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] d.E. ha sottoposto all'esperto il 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 inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/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.

1. *Ad avvertire il creditore procedente in caso d'impossibilità di accesso all'immobile;*
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 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 sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i;*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i, con l'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 e 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 di edificabilità o diritti di prelazione*

- *Convenzioni matrimoniali o 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 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*
7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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 della legge 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'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o dell'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 L. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/07 26/02/07 n. 47 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello 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 dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria*
- d. *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso di inizio operazioni peritali)*
- e. *deposito, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Windows versione almeno '96).*

PROVVEDA, entro la data fissata, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e all/i debitore/i, anche se non costituito/i a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

AVVERTA il creditore procedente IN CASO D'IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine del deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso”.

Considerato i sopralluoghi effettuati sul posto al fine di prendere visione dei beni da valutare, reperita la necessaria documentazione catastale, effettuate le consuete visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, eseguite le ricerche presso i competenti uffici tecnici comunali, esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, la scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di:

RISPOSTA AL QUESITO

1) INVITO AL CREDITORE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

Preso atto dei documenti depositati, la scrivente ha iniziato l'attività tecnica di cui all'oggetto verificando presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Peschiera Borromeo i dati di residenza del sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che alla data del [REDACTED] risultava regolarmente residente in [REDACTED]

Tramite raccomandata A.R. la scrivente inviava al Sig. [REDACTED] la notificazione dell'incarico ricevuto e la comunicazione del sopralluogo.

In data 05 luglio 2012 alle ore 10,30, come da avviso contenuto nella suddetta raccomandata e non avendo avuto alcuna comunicazione in merito, la sottoscritta CTU si recava presso l'immobile di via Matteotti n.55/T Peschiera Borromeo (MI), senza trovare né l'esecutato né alcun referente e/o occupante dell'unità immobiliare.

Da informazioni desunte da altri condomini nel corso delle numerose visite effettuate presso l'immobile nonché dal portinaio del Condominio QUADRIFOGLIO 1, l'unità immobiliare in oggetto risultava occupata dal proprietario stesso.

Con l'ultima visita del giorno 05 novembre 2012, verificata la presenza di occupanti presso l'unità immobiliare in oggetto, la sottoscritta CTU riusciva ad accedere all'unità immobiliare ed effettuare il sopralluogo richiesto per redarre la presente relazione.

Si allega la documentazione della spedizione, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'invito per l'accesso all'immobile e della comunicazione dell'incarico ricevuto. **(ALL. D)**

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CONFINI E DATI CATASTALI

Oggetto della presente perizia è l'unità immobiliare sita in Peschiera Borromeo (MI), per la precisione:

- **NEGOZIO AL PIANO TERRA con vano di servizio al PIANO INTERRATO**

Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI), via Matteotti n.55/T

Fg 62, Part. 159, sub 10, PT-S1, categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 21 mq, Rendita € 650,74

Confini dell'unità immobiliare: a Nord-Est, altra proprietà (negoziato n.9); ad Sud-Est, loggiato aperto sul giardino interno al Condominio; a Sud-Ovest, loggiato aperto sul giardino interno al Condominio; ad Nord-Ovest, (negoziato n.8).

Confini del servizio al piano interrato: a Nord-Est, passaggio comune; a Sud-Est, passaggio comune; a Sud-Ovest, locale comune da cui si accede; a Nord-Ovest, locale comune.

Si allegano gli atti dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetrie catastali **(ALL E)**.

ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili individuati al Fg 62, Part. 159, sub 10, PT-S1 del Comune di Peschiera Borromeo (MI), di proprietà per 500/1000 del Sig. [REDACTED]

(rialzato rispetto alla quota stradale), si trovano i passaggi comuni coperti, i negozi, i magazzini/laboratori nonché le aree cortilizie verdi. Ai piani superiori si trovano le unità a destinazione residenziale.

L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra (compreso il piano terra-rialzato) ed un piano seminterrato per locali a destinazione magazzini, vani tecnici, autorimesse e corselli di manovra.

Esternamente le facciate si presentano ben caratterizzate dal portico perimetrale coperto del piano terra e dalle ampie terrazze con parapetti adibiti a fioriere che movimentano i volumi edificati; le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo ocre mentre gli sfondati e gli sporti di gronda di colore bianco.

Il serramenti delle vetrine dei negozi e delle portinerie sono in alluminio anodizzato di colore bruno, con partiture in vetro doppio. I negozi sono protetti da serrande a maglia metallica avvolgibili.

L'edificio presenta una struttura portante puntiforme, con pilastri e setti in cemento armato.

Tutti gli sporti di solaio così come il tetto sono realizzati con copertura in tegole marsigliesi.

DESCRIZIONE Il bene oggetto della presente perizia è posto al piano terra con doppio affaccio verso il giardino interno. È costituito da un unico locale rettangolare, con due lati dotati di vetrine a tutta altezza aperte sul loggiato, due lati confinanti con altre due unità immobiliari sempre a destinazione negozi/uffici.

Il serramenti sono in alluminio anodizzato di colore bruno, con partiture in vetro doppio, protetti da serrande a maglia metallica avvolgibili.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di graniglia originarie, coperte da moquette colore sabbia non recente. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa e posti sotto finestra.

L'impianto elettrico non risulta realizzato recentemente.

CONSIDERAZIONI FINALI L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale anche se necessiterebbe di un intervento di adeguamento impiantistico.

CONSISTENZA DEL BENE

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. REALE mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
Piano terra	Negozio	25,00	1,00	25,30
Piano Seminterrato	Servizio*	1,20	0,50	0,60
totale				25,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				25,90 mq

* Valore da visura catastale perché non visionato direttamente

4) STATO OCCUPATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in modo permanente dal signor ██████████

5) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute si fa riferimento all'importo richiesto nell'atto di pignoramento per la somma di euro 2.946,29 oltre ad interessi e spese successive maturate, somme soggette ad interessi legali.

6) 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.

Le seguenti formalità gravano sugli immobili di proprietà del Signor [REDACTED] come sopra descritti ovvero:

- **NEGOZIO AL PIANO TERRA** con vano di servizio al Piano INTERRATO
Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI), via Matteotti n.55/T
Fg 62, Part. 159, sub 10, PT-S1, categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 21 mq, Rendita € 650,74

1- Nota di TRASCRIZIONE del 06/02/1995

Registro generale n. 10651 - Registro particolare n. 6797

Pubblico Ufficiale Notaio Ivano Guarino - Milano Repertorio n. 6899/769 del 26/01/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Atto di acquisto a favore del [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] ed alla [REDACTED] a [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED] ciascuno per la quota di 500/1000 di proprietà in qualità di [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

2- Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008

Registro generale n. 94656 e Registro particolare n.23712

Pubblico Ufficiale Notaio MACCAGNO GIOVANNI - Milano Repertorio n. 118/91 del 10/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Ipoteca a garanzia di mutuo di euro 45.000,00 (per complessivi euro 76.500,00 al tasso di interesse annuo 6.2%, da rimborsare in 10 anni con rate trimestrali, concesso ai Signori [REDACTED] dalla BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Sondrio Piazza G. Garibaldi 16, CF 00053810149.

3- Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2012

Registro generale n.72656 - Registro particolare n.12541

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE MILANO Repertorio n. 9342/2012 del 09/02/2012

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO INGIUNTIVO

Atto contro il signor [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà dell'unità immobiliare di via G. Matteotti n.55, da parte della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA di Roma CF 09339391006, per complessivi euro 70.000,00.

4- Nota di TRASCRIZIONE del 11/04/2013

Registro generale n.33458 - Registro particolare n.23020

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE MILANO Repertorio n. 1158 del 07/02/2013

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto contro i

ciascuno per la quota di 500/1000 di proprietà in qualità di

da parte della BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Sondrio Piazza G. Garibaldi 16, CF 00053810149.

5- Nota di TRASCRIZIONE del 12/04/2013

Registro generale n.33996 - Registro particolare n.23362

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE MILANO Repertorio n. 1117/2013 del 07/02/2013

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto contro i Signori

nato

ciascuno per la quota di 500/1000 di proprietà in qualità di

da parte della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA di Roma CF 09339391006.

Sull'immobile di via G. Matteotti n.55/T a Peschiera grava anche la seguente:

Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2012

Registro generale n.92254 - Registro particolare n.15721

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE MILANO Repertorio n. 9342/2012 del 09/02/2012

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO INGIUNTIVO

Atto contro per la quota di ½ di proprietà dell'unità immobiliare di via G. Matteotti n.55, da parte della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA di Roma CF 09339391006, per complessivi euro 23.000,00.

I costi necessari (al netto di eventuali oneri professionali) per la cancellazione di dette formalità sono da valutarsi, sulla base delle informazioni fornite dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sede di Milano, come segue:

- | | | |
|-------------------------|--------------|----------|
| 1) Imposta Trascrizione | : taxa fissa | € 168,00 |
| 2) Tasse ipotecarie | : taxa fissa | € 40,00 |
| 3) Imposta di bollo | : taxa fissa | € 59,00 |

per un totale di € 267,00 (duecentosessantasette/00 euro)

7) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminati gli atti e i documenti della procedura in oggetto, è stata presentata l'istanza di accesso agli atti presso il comune di Peschiera Borromeo per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili.

Presso gli Uffici dell'Archivio sono stati visionati i documenti relativi all'immobile di via Giacomo Matteotti n.55 a Peschiera Borromeo Località Zelofoamagno, per cui si dichiara che:

- Il complesso immobiliare è stato costruito in virtù della **Concessione Edilizia n. 131/78 del 22/12/1978 Prot. 6441** rilasciata il **20/01/1979** al Signor [REDACTED] in nome e per conto della società [REDACTED] per la costruzione di "fabbricato urbano ad uso attività terziarie" di cui alla Domanda del 07/06/1978;
- Successivamente è stata presentata rilasciata la **Concessione Edilizia n.7/80 del 05/02/1980** "per modifiche all'edificio di cui alla C.E. n.131/75" e la **Concessione Edilizia n.162/81 del 27/11/2081**;
- è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità** in data **22/12/1981**;
- è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità del Piano interrato del fabbricato "T"** in data **25/01/1988**.

8) FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO: 1) della certificazione energetica di cui alla L.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/07 26/02/07 n.47 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008; 2) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n.37

In riferimento all'immobile pignorato non è stata reperita e/o fornita dal proprietario alcuna documentazione inerente gli impianti elettrici né tanto meno di certificazione energetica.

9) VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

Per individuare il valore dell'immobile, si è ritenuto utile fare riferimento al metodo parametrico comparativo, considerando le quotazioni di mercato in zona di beni simili, o comunque confrontabili per posizione, estensione e destinazione d'uso.

Si è altresì tenuto conto della vetustà e delle condizioni manutentive dell'edificio e, in particolare, dell'unità immobiliare nonché della categoria e della classe catastale oltre che della regolarità edilizia.

Ultimo elemento di cui si è tenuto conto è l'andamento attuale del mercato immobiliare.

Si sono consultate quale fonti dirette la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano - 1° sem. 2012 e 2013", lo "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio" 1° sem. 2012 e 2013, la FIAIP oltre ad effettuare indagini in loco.

Sulla base dei metodi precedentemente indicati, si ritiene di poter assumere, come più probabile valore, l'importo arrotondato di € 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Valore di mercato	€/mq 1.000,00
Superficie commerciale	mq 25,90

Valore immobile LIBERO da persone e cose nello stato di fatto rilevato:

$$(25,90 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 25.900,00$$

Per la determinazione del valore del bene nella situazione di occupazione la base di stima dell'immobile viene decurtata del 15%.

Valore immobile OCCUPATO = € 22.015,00

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della giustizia.

Milano, 19 dicembre 2011

In fede

arch. Paola Palladini



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

- ALL "A"** ELENCO TRASCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ISCRIZIONI IPOTECARIE
- ALL "B"** DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE
- ALL "C"** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL "D"** COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO AL DEBITORE ED AL CREDITORE
PROCEDENTE A MEZZO DI RACCOMANDATA A.R.
- ALL "E"** DOCUMENTAZIONE CATASTALE (planimetrie catastali e visura storica)
- ALL "F"** DOCUMENTAZIONE Archivio Comune di Peschiera Borromeo
- ALL "G"** ESTRATTI VALORI IMMOBILIARI