

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III

R.G.E. : N° 3534/2010

ESECUZIONE IMMOBILIARE



GIUDICE Dr. ssa ANNA FERRARI

P.E.
Arch. PAOLO MALCAUS

VIA LANDOLFO 1-20121 MILANO
CTU MATR.N°10.830-TRIBUNALE DI MILANO
CODICE FISCALE MLCPLA40L02F158W
PARTITA I.V.A. 02017450152

tel. 02 86463575 - Fax. 02 874572 - E-mail. pmalcaus@tiscali.it



TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - SEZIONE III
G.E. Dr.ssa ANNA FERRARI

N° R.G.E. 3534/2010

██████████ / ██████████ e ██████████

INDICE DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- NOMINA del P.E. del 10.07.2012	doc. 1
- GIURAMENTO del P.E. del 04.10.2012	doc. 2
- COMUNICAZIONE del P.E. al Notaio Dott. L. Soresi per reperimento documentazione mancante	doc. 3
- COMUNICAZIONE del P.E. al Notaio Dott.ssa A. Scognamiglio per reperimento documentazione mancante	doc. 4
- COMUNICAZIONE del P.E. all'avv. Caruso per reperimento documentazione mancante	doc. 5
- COMUNICAZIONE dell'avv. Caruso al P.E.	doc. 6
- INFORMATIVA AL GIUDICE	doc. 7
- RICHIESTA DOCUMENTAZIONE dal P.E. all'ARCHIVIO NOTARILE	doc. 8
- ATTO DI PROVENIENZA del 06.11.2002	doc. 9
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 26.06.2003	doc. 10
- COMUNICAZIONE del P.E. alle PARTI per AVVISO DI SOPRALLUOGO	doc. 11
- LETTERA D'INCARICO CERTIFICATORE ENERGETICO	doc. 12
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	doc. 13
- SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI reperite dal P.E. dall'Amministratore del Condomino dr. Andrea Scattolini	doc. 14
- D.I.A. Art. 4.3 della L.R.22/99 in atti P.G. 50539400 R.I. 18208/2002 del 28.03.2002	doc. 15
- VARIANTE NON ESSENZIALE IN ATTI P.G. 0201921400 del 19.11.2002	doc. 16
- DOMANDA DI RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 06.11.2003	doc. 17
- DICHIARAZIONE DL CERTIFICATORE ENERGETICO ARCH. PAOLA MURARI	doc. 18

- ELENCO delle TRSCRIZIONI e dei SEQUESTRI CONSERVATIVI	doc. 19
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE	doc. 20
- PLANIMETRIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	doc. 21
- AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE	doc. 22
- VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE	doc. 23
- DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	doc. 24
- INFORMATIVA AI CREDITORI PRECEDENTI INTERVENUTI E DEBITORI	doc. 25
- INFORMATIVA AI CREDITORI	doc. 26
- INFORMATIVA AI CREDITORI	doc. 27
- INFORMATIVA AI CREDITORI	doc. 28



TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - SEZIONE III

N° R.G.E. 3534/2010

G.E. DR. ssa ANNA FERRARI

Causa promossa da
Contro il Sig.

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ha ingiunto ai sig. [REDACTED] residenti in Milano, via San Mamete-3, per il mancato versamento di rate di mutuo, in seguito ad un contratto di finanziamento ipotecario a medio lungo termine a firma del notaio dott. Adriana Scognamiglio del 26.06.2003.

Pagamento della somma capitale di €150.070,65, oltre interessi legali, alla data del 14.07.2010 dichiarata dall'avv. G. Caruso e desunto dall'Atto di Precetto depositato agli atti in Tribunale di Milano in data 14.07.2010. Il Condominio non interviene.

Unità immobiliare in Comune di Milano via S. Mamete n.3, piano 4, come meglio identificato successivamente.

In data 10.07.2012 lo scrivente arch. Paolo Malcaus veniva nominato P.E. dal Giudice Dr.ssa A. Ferrari

(doc.1)

Compito del P.E., come da quesito allegato al giuramento del 04.10.2012

(doc.2)

Il P.E., in ottemperanza ai disposti del Giudice, risponde scomponendo il 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

ACCERTAMENTI ESEGUITI

documenti depositati ex art. 567 c.p.c. già agli atti:

- Contratto di finanziamento Ipotecario a medio/ lungo termine 26.06.2003
- Atto di precetto 14.07.2010
- Atto di Pignoramento 04.10.2010
- Istanza di vendita 01.12.2010
- Certificato notarile 18.03.2011
- Nota di deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c. 29.03.2011

Il P.E. esaminati gli atti del procedimento **identifica** la seguente documentazione indispensabile ai fini della stima:

- Visura Catastale
- Scheda Catastale
- Atto di compravendita
- Atto di provenienza
- Mutuo ipotecario
- Certificato notarile
- Certificazione energetica

Il P.E. **RISCONTRA** l'incompletezza della documentazione.

Non risultano agli atti:

- Atto di compravendita
- Atto di provenienza
- Scheda Catastale
- Visura Catastale
- Certificazione energetica

Documenti reperiti dal P.E:

- Scheda Catastale
- Visura Catastale

Corrispondenze varie:

1. I documenti mancanti vengono richiesti dal P. E. con invio di e-mail del 02.11.2012 allo studio notarile Dr. Leonardo Soresi (atto di provenienza) (doc. 3)
2. I documenti mancanti vengono richiesti dal P. E. con invio di e-mail del 02.11.2012 allo studio notarile Dr. ssa Adriana Scognamiglio (atto di compravendita) (doc. 4)
3. Il P.E. apprende che i notai dr. Leonardo Soresi e dr.ssa Adriana Scognamiglio hanno cessato l'attività; pertanto in data 7.11.2012 invia richiesta documentazione mancante all'avv. G. Caruso, promotore della causa. (doc. 5)
4. Il P.E. riceve in data 07.11.2012 per mezzo e mail dall'avv. G. Caruso comunicazione di non essere in possesso della documentazione richiesta. (doc. 6)
5. Il P.E. informa il Giudice della **carente documentazione** ai fini della stima dell'unità oggetto di pignoramento; richiesta approvazione dell'importo necessario per reperire tale documentazione. (doc. 7)

6. In data 28.11.2012 il P.E. provvede a richiedere all'Archivio Notarile del Tribunale di Milano la documentazione mancante. (doc. 8)

7. In data 28.11.2012 il PE reperiva la documentazione sotto riportata:

- Atto di Provenienza del 6.11.2002 (doc. 9)
- Atto di Compravendita del 26.06.2003 (doc. 10)

PROVEDA 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 invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

In data 30.10.2012 il P.E. invia lettera raccomandata A.R. segnalando la data del sopralluogo a :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(doc. 11)

e p.c. e-mail:

- Avv. Giovanna Caruso

Ad avvertire il Giudice procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile; e allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa di ritorno

- Il P.E. effettua il sopralluogo il 13 novembre 2012 alle ore 19,00 come convenuto. Sono presenti in loco: il sig. [REDACTED] il P.E. arch. Paolo Malcaus, l' assistente arch. Sarah Nasso, nonché arch. Paola Murari incaricata dal P.E. per la certificazione energetica. (doc. 12)

A identificare il/i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

Località: Comune di Milano, via S. Mamete, 3

Identificazione catastale:

- Comune di Milano: Foglio 112 - Mappale 75- subalterno 749
Categoria A/4, classe 2, vani 2,5
rendita catastale € 193,67

In Comune di Milano, Via San Mamete n.3,
appartamento posto al quarto piano, composto da due locali e servizio.
Detti immobili risultano censiti al NCEU di detto Comune come segue:
foglio 112, mappale 75, subalterno 749 sc. B, p. 4, Z.C. 3
categoria A4, classe 2, vani 2,5 Rendita euro 193,67.
Coerenze:
appartamento sub. 750; ballatoio; appartamento sub. 748;
mappale 75.

(estratto dall'atto di Compravendita a firma del notaio dr.ssa Adriana Scognamiglio registrato a Milano il 10.07.2003 al n. 3091 serie 2v).

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)

- Atto di Pignoramento del 04.10.2010

I sigg. ri

[redacted]
[redacted]

quota indivisa in ragione di 1/2
quota indivisa in ragione di 1/2

dell'unità immobiliare in via s. Mamete3- Milano
Foglio 112 - Mappale 75- sub 749 - P. 4°
categoria A/4, vani 2,5

I sigg. ri [redacted] e [redacted] sono entrambi coniugati in regime di separazione dei beni.

altro diritto reale (piena proprietà, nuda proprietà, superficie, usufrutto);

Piena Proprietà come sopra indicata.

vende	
con l'immediato trasferimento della piena proprietà e con le	
garanzie del contratto ai sensi di legge ai Signori:	
[redacted]	operaio, nato a [redacted] il [redacted]
[redacted]	regolarmente soggiornante in Italia, ove è residente in
Milano Viale Monza n.177.	
Codice Fiscale [redacted]	
[redacted]	operaio, nato a [redacted] il [redacted]
[redacted]	regolarmente soggiornante in Italia ove è residente in
Milano Via Melzo n.24.	
Codice Fiscale [redacted]	

(estratto dall'atto di Compravendita a firma del notaio dr.ssa Adriana Scognamiglio registrato a Milano 4 il 10.07.2003 al n. 3091 serie 2v).

indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Unità immobiliare A/4 in Milano- via S. Mamete, 3
Estremi dell'atto di provenienza a firma del notaio dr. Leonardo Soresi
rep. n. 76577 racc. n. 14159
registrato ad Milano 1 il 21.02.2002 al n° 4984- serie 2v

I signori:

[redacted]
[redacted] detta [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[REDACTED]

VENDONO A

[REDACTED] rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione,
signor [REDACTED]

ACCESSO ALL'IMMOBILE

- In data 13.11.2012 si effettua il sopralluogo nell'unità immobiliare.

Sono presenti:

sig. [REDACTED]

il P.E arch. Paolo Malcaus

l' assistente arch. Sarah Nasso

la certificatrice energetica arch. Paola Murari (nominata dal P.E)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

◆ DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

- Stabile di via San Mamete 2, Milano
- Edificio di qualità INSUFFICIENTE

Unità immobiliare sita al 4° piano, sottotetto, in palazzina parzialmente isolata.

Servizio di portineria: NO

Piano fuori terra: n. 4

Piano cantina: NO

Destinazione prevalente: abitazione

Scala privata di comunicazione fra i piani

Ascensori: n. 1

Cortile interno SI

Appetibilità: zona periferica servita da mezzi pubblici

- Stato di conservazione generale: **Insufficiente**

Nel vano scala presenza di infiltrazione di acqua e ponte termico; scrostamento intonaco.
(si veda servizio fotografico).

(doc. 13)

◆ COMPOSIZIONE DELL'UNITÀ

Serramenti di facciata

- In alluminio colore bianco
(non riscontrabile il taglio termico)
- Stato di conservazione: **Insufficiente**

Porta d'ingresso

- Rivestita in legno colore marrone
- Stato di conservazione: **Sufficiente**

Porte interne

- In legno color marrone
- Stato di conservazione: **Sufficiente**

SOGGIORNO - CUCINA

Pavimento

- Piastrelle in monocottura, in quadrotti 30x30, colore bianco
- Stato di conservazione: **appena Sufficiente**

Pareti e plafone

- Pareti a civile tinteggiate di bianco
- Plafone: Copertura in falda in legno.
Travi a vista colore marrone in abete di seconda scelta
- Stato di conservazione: **Insufficiente**

Zoccolo

- assente

SERVIZIO IGIENICO

Pavimento

- Piastrelle in ceramica cm 10x10, colore azzurro

Pareti

- Rivestimento in piastrelle colore bianco, cm 20x20. H 2,20.

Sanitari con ventilazione

- Doccia - WC con cassetta - bidet - lavandino
- Produzione non identificata
- Aspirazione meccanica
- Lucernario
- Stato di conservazione: **Insufficiente**

CAMERA DA LETTO

Pavimento

- Piastrelle in monocottura, in quadrotti cm 30x30, colore bianco
- Stato di conservazione: **appena Sufficiente**

Pareti e plafone

- Pareti a civile tinteggiate di bianco
- Plafone: Copertura in falda in legno.
Travi a vista colore marrone in abete di seconda scelta
- Velux in legno color marrone
- Stato di conservazione: **Insufficiente**

Zoccolo

- Assente

RIPOSTIGLIO

- in quota

IMPIANTI

- Caldaia (rimossa non esistente)
- Gas

Stato: **NON a norma**

Stato di possesso dell'unità immobiliare:

Occupata dal sig. XXXXXXXXXX

Formalità, (vincoli o oneri anche di natura condominiale), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, in particolare:

Il P.E contattava telefonicamente l'amministratore del condominio dr. Andrea Scattolini. Richiedeva all'Amministratore l'aggiornamento delle spese condominiali non pagate da allegare alla perizia e progetto comunale presentato relativo al recupero del sottotetto.

In data 27.11.2012 alle ore 10,15 il P.E. si recava presso lo studio dell'amministratore in viale Veneto, 3 a Cinisello Balsamo (MI) per ritirare la seguente documentazione:

1. situazione spese condominiali importo a debito di € 2.905,92
alla data del 27.11.2012
2. D.I.A P.G. 0050539.400 R.I. 18.208/2002 DEL 28.03.2002 (doc. 14)
3. Variante non essenziale P.G. 0201921.400 del 19.11.2002 (doc. 15)
4. Domanda di rilascio Certificato di agibilità del 06.11.2003 (doc. 16)
(doc. 17)

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.*

Nulla oltre a quanto sopra segnalato e con riserva per l'eventuale mancata documentazione agli atti.

- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*

Dai documenti in mano al P.E. non risultano ulteriori asservimenti urbanistici oltre a quanto di seguito riportato:

Si accede all'unità immobiliare attraverso uno spazio cortilizio di tipo condominiale.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.*

Dai documenti in mano al P.E. non risultano ulteriori trascrizioni.

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

Dai documenti in mano al P.E. non risultano ulteriori trascrizioni.

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.

Non risultano al P.E. richieste di integrazione da parte del Comune. Pertanto il Certificato di Agibilità si ritiene di fatto rilasciato.

Costi necessari.

Non quantificabili.

Regolarità urbanistica

Stabile esistente ante 1967.

Solo recupero abitativo del sottotetto come si evince alla voce "Formalità".

Regolarità edilizia

D.I.A. P.G. 0050539.400 R.I. 18.208/2002 del 28.03.2002 e Variante non essenziale P.G. 0201921.400 del 19.11.2002.

Agibilità (segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali).

Si richiama la domanda di rilascio Certificato di Agibilità presentata in data 06.11.2003. (doc.17)

Condono Edilizio ai sensi della legge n. 47/85

- Nessuno

Condono ai sensi della legge n. 724/94

- Nessuno

Sanatoria edilizia

- Nessuna

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 380/01.

attesta e dichiara altresì
in riferimento all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47
che l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al
1° settembre 1987 e che successivamente a tale data non sono
state apportate modifiche sostanziali o autorizzative
autorizzative, fatta eccezione per le opere per le quali è
stata presentata al Comune di Milano Denuncia di inizio di
attività in data 11 novembre 2002 n. 196886 prot. gen.

(estratto dall'atto di Compravendita a firma del notaio dr.ssa Adriana Scognamiglio registrato a Milano il 10.07.2003 al n. 3091 serie 2v).

A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) Della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009

Certificazione energetica alla data del sopralluogo: inesistente.

Il P.E. ha nominato un certificatore energetico che ha provveduto, in presenza del P.E. a rilevare le condizioni ambientali per la certificazione relativa.

Incarico affidato all'arch. Paola Murari.

La certificatrice ha rilevato dell'assenza di caldaia, rimossa dagli occupanti, dalla sede originaria.

In ragione di ciò, ha fornito dichiarazione di "esenzione dall'obbligo di dotazione e allegazione di A.C.E agli atti di trasferimento a titolo oneroso ai sensi art. 6.6. della D.G.R. VIII/5773 del 31.10.2007".
(doc. 18)

b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n.37
Acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Nessuna documentazione in merito per inesistenza impianti particolari.

Ad indicare il valore dell'unità immobiliare sia libera che occupata:

Valore dell'unità immobiliare libera:

Superficie rilevata mq 43,65

Valore commerciale di zona € 2.450,00/mq allo stato nuovo dell'unità.

(doc.23)

Pertanto il P.E. stima:

Unità immobiliare (si veda la specifica in appendice)

€ 106.942,50

A dedurre ripristini indispensabili

- € 3.500,00

TOTALE STIMA

€ 103.442,50

Quota indivisa (valutazione anche della sola quota)

L'unità risulta intestata e occupata dal sig. Sall [redacted]
Ai sigg. [redacted] e [redacted] è stato intimato atto di pignoramento per un importo complessivo di di €150.070,65, oltre interessi legali, alla data del 14.07.2010.

Risulterebbe, per informazione verbale del signore [redacted] al P.E. che il secondo proprietario signor [redacted] sia rientrato al suo paese natale.

---0---

ALLEGHI inoltre alla relazione

a) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

(doc. 19)

b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

(doc. 20)

c) Fotografie esterne ed interne del/i beni,

(doc. 13)

d) nonché la relativa planimetria;

(doc. 21)

Perito del Tribunale di Milano n°10830 - Qualifiche: Impatto Ambientale-Piani di Sicurezza-Certificazioni Energetiche

11

e) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

(doc. 22)

f) Depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico

g) Valutazione economica del bene

(doc. 23)

h) Documenti agli atti

(doc. 24)

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, 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 al/i debitore/i, anche se non costituitosi, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica

Avvenuta informativa ai creditori procedenti intervenuti e debitori per e mail

(doc. 25)

Avvisa il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare dette note all'esperto a mezzo posta ordinaria o posta elettronica:

Avvenuta informativa ai creditori procedenti intervenuti e debitori.

(doc. 26)

Avvisa il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 18 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;

Avvenuta informativa ai creditori procedenti intervenuti e debitori.

(doc. 27)

Avvisa altresì il/i debitore/i che, con l'ordinanza di vendita, potrà altresì essere nominato un custode giudiziario dell'immobile qualora il Giudice lo ritenga utile, Rappresenta al debitore che in qualità di custode è tenuto, pena sostituzione nella custodia del bene, a lasciar visionare l'immobile una sola volta al nominato esperto.

Avvenuta informativa ai creditori procedenti intervenuti e debitori.

(doc. 28)

Il P.E.
Arch. Paolo Malcaus