



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. CANU

N. 49108/01+50347/02 R.G.E.

CAUSA: INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A./



PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

PREMESSE:

La IntesaBci Gestione Crediti Spa a seguito di crediti insoluti nei confronti di
iniziava la procedura atta ad ottenere l'esproprio di beni
immobili.

Con ordinanza del 26 novembre 2009 veniva nominato Estimatore nella procedura
in parola il dr. ing. Giuseppe Belloni, libero professionista, con studio in Milano
Via Giovanni da Procida, 2 il quale in data 16 dicembre 2009 prestava giuramento.

All'Esperto veniva assegnato il seguente quesito che qui integralmente trascrive:

“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 al debitore;

Provveda quindi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a
mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli
atti, 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
dello immobile.

- 1) Ad avvertire il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile
- 2) A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini

Vaa
7/10/10
REGG
M

e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento, e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dello 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 una 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:

- 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 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 condo-

miniale 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 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 L. 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 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) 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

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione

di 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.

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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 19 luglio 2010 l'Esperto ha proceduto ad accesso in luogo ma non ha potuto

visionare le unità immobiliari oggetto di procedura.

Successivamente in data 16 settembre 2010 l'Esperto ha effettuato un nuovo accesso ed ha potuto visionare le unità immobiliari di proprietà del

L'Esperto ha anche effettuato accessi presso l'Agenzia del Territorio per l'acquisizione dei certificati catastali e delle planimetrie.

ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Il primo pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Milano 2 in data ? 1 ai numeri sui seguenti

beni

Catasto Edilizio Urbano

Foglio 7 Mapp. 342 Sub. 3 box

Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 20-21-26-19

Catasto Terreni Foglio 7 Mapp. 314-317-330

Il sottoscritto evidenzia che in data 29 luglio 2008 a seguito di fusione i sub. 19 e 26 sono stati soppressi ed è stato originato il nuovo sub. 701.

Per quanto concerne i terreni di cui ai Mapp. 314 (mq. 255) e 317 (mq. 20)

dovrebbero essere esperiti ulteriori accertamenti in merito alla proprietà in quanto

semberebbe che con atto notarile del 10 ottobre 1986 gli stessi siano stati

interamente o parzialmente venduti alla :

Il secondo pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Milano 2 in data 2 ai numeri sui seguenti

beni:

Scheda 33332 del 1984 Via Vespucci 5 Vani 2.5

Via Lazzaretto, 40 Foglio 7 Mapp. 26 Sub. 1

Via Vespucci Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 8 - 9-20-21-26-19

Via Vespucci Foglio 7 Mapp. 342 Sub. 3 - OK

Catasto Terreni Foglio 7 Mapp. 314-330-317

Erroneamente per il sub. 3 Mapp. 342 è stato indicato vani 4,5 anziché mq. 60

I beni appartenenti al sig. sono solo quelli indicati nel primo

pignoramento. (Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 20-21-19-26 Mapp. 342 Sub. 3)

Catasto terreni Foglio 7 Mapp. 314-330-317 con le riserve evidenziate per i Mapp. 314 e 317).

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti al sig. con atto di divisione del 9 e 18

maggio 1984 Notaio Capasso. atto di vendita del 10 aprile 1990 della Signora

successivo atto di divisione del 2 marzo 1999 con la signora

Al sig. **ESECUTATO** venivano assegnati i seguenti beni:

Via Vespucci box Foglio 7 Mapp. 342 Sub. 3

Via Vespucci Appartamento piano rialzato Foglio 7 Mappale 92 Sub. 20

Via Vespucci Appartamento piano primo Foglio 7 Mappale 92 Sub. 22

Via Vespucci Appartamento piano rialzato Foglio 7 Mappale 92 Sub. 21

Via Vespucci Ripostiglio nel seminterrato Foglio 7 Mappale 92 Sub. 26

Cantina Foglio 7 Mappale 92 Sub. 19

Aree Catasto terreni Foglio 7 Mapp. 314 - 317-330

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1 Iscrizione di ipoteca del _____ ai nn. _____ a favore

Di Bergamo-Credito Varesino di Lire 175.000.000 sui seguenti beni

Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 20

Foglio 7 Mapp. 342 Sub. 3

2 Iscrizione di ipoteca del _____ ai nn. _____ a favore Intesa Gestione

Crediti S.p.a. di Lire 150.000.000 sui seguenti beni:

Scheda 33332/1984 Via Vespucci 5 Piano 2 NR

Foglio 7 Mapp. 26 Sub. 1 Via Lazzaletto,40 NR

Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 8 Via Vespucci 3 Piano T SI me 21

Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 9 Via Vespucci 3 Piano 1 NR

Foglio 7 Mapp. 342 Sub. 3 Via Vespucci SI

Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 20 Via Vespucci SI

Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 21 Via Vespucci SI me 21

Foglio 7 Mapp. 92 Sub. 19 Via Vespucci SI me 70x/100x

Foglio 7 Mapp. 314-330-317 Terreni SI

3 Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Milano 2 in data _____ l ai numeri _____ a favore della Banca

San Paolo Imi S.p.a.

4 Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Milano 2 in data _____ ai numeri _____ a favore Intesa Bci

Gestione Crediti S.p.a.

DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONI CATASTALI E

COERENZE

1) **Appartamento sito in Via Vespucci al Piano Rialzato Sub. 21**

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Gorgonzola Via Vespucci 5

al piano rialzato di un fabbricato condominiale di tipo economico di tre piani fuori terra.

Sia il fabbricato condominiale che l'appartamento necessitano di manutenzione.

In particolare si denota il grave stato di ammaloramento dei frontalini dei balconi.

L'appartamento è privo di riscaldamento in quanto da anni è stato disattivato quello centralizzato condominiale.

E' composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno con balcone, camera e cantina.

Non è stato possibile accertare l'esistenza sia della Certificazione Energetica sia della documentazione amministrativa e tecnica attestante la rispondenza alle norme di legge degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è libera.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1967.

La superficie è di circa 49 mq.

E' censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 7 Mappale 92 Sub. 21

Cat. A/3 Classe 3 Piano T/S1 Vani 4 Rendita Catastale 309,87

Coerenze:

Appartamento: Enti comuni, Via Vespucci, enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni

Cantina: cantina di terzi, enti comuni, cantina di terzi, enti comuni

2) Appartamento sito in Via Vespucci al Piano rialzato Sub. 20

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Gorgonzola Via Vespucci 5

al piano rialzato di un fabbricato condominiale di tipo economico di tre piani fuori terra.

Sia il fabbricato condominiale che l'appartamento necessitano di manutenzione.

E' composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, 2 camere, 2 balconi e

cantina per una superficie complessiva di circa 66 mq.

Non è stato possibile accertare l'esistenza sia della Certificazione Energetica sia della documentazione amministrativa e tecnica attestante la rispondenza alle norme di legge degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è libera.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1967.

E' censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 7 Mappale 92 Sub. 20

Cat. A/3 Classe 3 Piano T/S1 Vani 5 Rendita Catastale 387,34

Coerenze:

Appartamento: Proprietà di terzi, enti comuni, Via Vespucci, proprietà di terzi, enti comuni

Cantina: cantina di terzi, enti comuni, cantina di terzi, enti comuni

3) Locale deposito sito in Via Vespucci, 3

Trattasi di un locale al piano interrato avente una superficie catastale di mq. 52

E' censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 7 Mappale 92 Sub. 701

Cat. C/2 Classe 3 Consistenza mq. 52 Rendita Catastale Euro 96,68.

COERENZE: Proprietà di terzi, Via Vespucci, Proprietà di terzi, Enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni

L'unità immobiliare è occupata senza titolo dal sig.

abitante in detto condominio.

4) Box sito in Via Vespucci, 5/A

Trattasi di un ampio box in uno stabile condominiale costruito intorno al 1990

con due accessi ed avente una superficie catastale di mq. 60

E' censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 7 Mappale 342 Sub. 3

Cat. C/6 Classe 4 Consistenza mq. 60 Rendita Catastale Euro 207,62.

Coerenze: Proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni

5) Terreno Foglio 7 Mappale 330

Trattasi di area antistante il fabbricato di Via Vespucci, 3/5 censita al

Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 330 Superficie mq. 60 Reddito Dominicale

Euro 0,59 Reddito Agrario Euro 0,57

Coerenze: Mapp. 92, Mapp. 318, Mappale 317, Mappale 327

VALUTAZIONE DEI BENI

L'Esperto con riferimento alle proprietà sopra identificate formula il presente

giudizio di stima tenuto conto sia delle unità immobiliari in particolare che del

contesto condominiale in cui sorgono.

Nel debito conto vengono tenute le risultanze catastali, la consistenza dei beni, le

coerenze, le caratteristiche(finiture), lo stato di manutenzione.

Il presente giudizio tiene anche conto della situazione di mercato immobiliare

della zona ove sono situati i beni.

In base alle considerazioni di cui sopra il valore più probabile di mercato da

assegnare a dette unità immobiliari è il seguente:

1) Appartamento Sub. 21 Euro 49.000 (EURO QUARANTANOVEMILA)

2) Appartamento Sub. 20 Euro 66.000 (EURO SESSANTASEIMILA)

3) Ripostiglio Sub. 701 Euro 12.000 (EURO DODICIMILA)

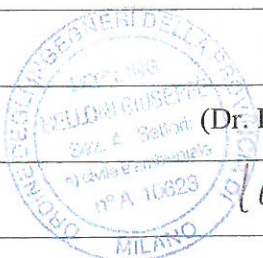
4) Box Sub. 3 Euro 54.000 (EURO CINQUANTAQUATTROMILA)

5) Terreno Mapp. 330 Euro 5.500 (EURO CINQUEMILACINQUECENTO)

Con osservanza

L'ESPERTO

(Dr. Ing. Giuseppe Belloni)



Giuseppe Belloni

