

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Redatta nel "Procedimento d'esecuzione Immobiliare"

R.G.E. 2421/2011

Esecuzione promossa da: **CONDOMINIO "VENERE"** con sede in
Piochetto (Mi) C.F. 91500450159

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
07 SET 2012
[Signature]

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziale è stata richiesta al sottoscritto per riferire in ordine al 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 inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

"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 procedente e ai

comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invio al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso dell'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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi 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'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione dell'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 ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali sull'eventuale sanabilità. 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 Legge 47/85 ed all'art. 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 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 al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge Regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, predisponendola ove mancante, anche 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. Ministero sviluppo economico del 22/01/08 n.37

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti dei 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 del/i bene/i nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)

Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza,

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

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso.

PREMESSA

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Susanna Terni con suo provvedimento in data 23 febbraio 2012 nominava Esperto d'Ufficio il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi, con studio in Milano – Viale Premuda, 14, iscritto all'albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 7545, conferendogli incarico di riferire in ordine al sopra citato quesito.

In data 3 aprile 2012 comparivo avanti all'Illustrissimo Sig. Giudice per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento, con il conseguente esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

A completamento di quelli mancanti ho richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello copia dei provvedimenti edilizi.

1. OPERAZIONI D'ACCERTAMENTO

In data 12 aprile 2012 con missiva R.R., inviavo comunicazione al creditore procedente e al debitore esecutato dell'incarico ricevuto, con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la parte esecutata ad acconsentire al sopralluogo dell'unità immobiliare.

In data 23 aprile 2012 alle ore 10,30 ho visionato l'unità immobiliare per identificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto dell'esecuzione nonché constatarne lo stato occupativo.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL

PIGNORAMENTO Pioltello (Mi) nel Condominio "Venere" via F. Cilea civ.6:
appartamento al piano primo scala "A" composto da ingresso, cucina, bagno
due locali e due balconi.

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp.295 - Sub. 10 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 3,5 - R.C. €. 307,29 -
Via Francesco Cilea civ. 6 - piano 1 scala A

COERENZE APPARTAMENTO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Prospetto su via Cilea - unità immobiliare altra proprietà e vano scale -
prospetto su area cortilizia per due tratte.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE N° 88744/51642 del 28 luglio 2011

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 4.787,59 oltre interessi e
spese.

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in
data 4 giugno 2011 rep. 10450/2011

A favore: CONDOMINIO "VENERE" di Via Cilea, 6 con sede in Pioltello
(Mi) C.F. 91500450159

Contro: 




BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Francesco Cilea,6 piena proprietà del
compendio immobiliare identificato come segue: Fg. 2 - Mapp.295 - Sub. 10
- Cat. A/3 - vani 3,5 - Via Francesco Cilea civ. 6 - scala A - piano 1

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo Soresi di Milano in data 24
luglio 2006 rep. 80711/16816 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano
2 in data 1 agosto 2006 ai n. 126524/66889

Non esistono acquisti "mortis causa" non trascritti

3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Pioltello (Mi) nel complesso condominiale denominato
"Venere" composto da più fabbricati, con accesso da via Francesco Cilea 6,
nel corpo di fabbrica, il cui accesso avviene dalla scala "A": appartamento al
piano primo composto da ingresso, cucina abitabile, due camere, bagno e due
balconi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Pioltello è ubicato alla periferia nord est dell'Hinterland
Milanese il cui centro città' dista circa 15 km; ed è collegato dalla strada
Statale Cassanese e dai mezzi di superficie extraurbani.

In particolare l'unità immobiliare in oggetto è dislocata in un complesso
condominiale ubicato in *zona periferica* distante Km. 1,2 dal centro del
Paese; Via Francesco Cilea è una strada secondaria a doppio senso di
marcia, la zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari, contraddistinta
dalla presenza d'insediamenti residenziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il complesso edilizio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituito da un agglomerato di fabbricati sviluppati su dieci piani fuori terra, edificati in data antecedente al 1967 con tipologia a stecca.

A tali fabbricati si accede dal civ.6 di via F. Cilea, il cui fronte su strada è delimitato da un cancello pedonale e carroia e dal locale guardiola. L'ingresso ai vari fabbricati avviene attraverso camminamenti interni con interposte aiuole ed aree a verde. L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è dislocata nel fabbricato con accesso dalla scala "A" il cui atrio del corpo scale prospiciente sull'area condominiale è delimitato da portoncino.

In particolare le caratteristiche costruttive sono definite come segue:

Struttura portante: travi e pilastri in c.a.

Tamponamenti esterni: muratura in laterizio intonacata in parte rivestita con tessere in monocottura con fasce marcapiano.

Serramenti esterni: finestre legno e vetro con oscuramenti a tapparella;

Copertura: piana a lastrico solare;

Enti comuni: L'area condominiale è destinata in parte a verde ed in parte a vialetti di collegamento interno asfaltati; il corpo scale e l'atrio al piano terreno delimitato da portoncino con struttura in alluminio e vetro presentano struttura portante in c.a. con pedate, alzate, pianerottoli rivestiti in marmo; pareti rivestire in monocottura e soffitti tinteggiati.

Finiture interne appartamento:

Pavimenti interni: monocottura in tutti i locali;

Rivestimento pareti: pareti intonacate e tinteggiate in tutti i locali ad eccezione del bagno e della parete attrezzata del locale soggiorno che sono rivestite in monocottura fino ad altezza di mt.2,20.

Serramenti: porta ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico ed idrico sanitario e riscaldamento centralizzato.

4. STATO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo ho riscontrato che l'unità immobiliare è occupata dalla Parte Esecutata.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se le "Parti Esecutate" a far tempo dal 24 luglio 2006 (data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria non risultano registrati dai Dante Causa contratti di locazione.

5. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle indagini peritali e dalla conseguente verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 non risultano, a carico della parte esecutata, formalità relative a 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 ed altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

6. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

ISCRIZIONE N. 120547/28600 dell'7 novembre 2001 durata anni ~~10~~ ipoteca volontaria per £. 310.000.000 (capitale £. 155.000.000) in forza dell'atto Notaio Valerio Chianese di Pioltello del 29 ottobre 2001 rep. 73343/17948

A favore: BANCA WOOLWICH S.p.A. con sede in Milano C.F. 10039940159

Contro: 



BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Francesco Cilea, 6 piena proprietà del compendio immobiliare identificato come segue: Fg. 2 - Mapp.295 - Sub. 10 - Cat. A/3 - vani 3,5 - Via Francesco Cilea civ. 6 - scala A - piano 1

N.B. *nell'atto di provenienza si dichiarava che il debito residuo veniva contestualmente estinto e la citata ipoteca sarebbe stata cancellata dai beni in oggetto a cura e spese da parte venditrice (Mancino / Mineo).*

ISCRIZIONE N. 126525/31589 dell'1 agosto 2006 durata anni 25

Ipoteca volontaria per €. 249.000,00 (capitale €. 166.000,00) in forza dell'atto

Notaio Leonardo Soresi del 24 luglio 2006 rep. 80712/16817

A favore: BANCA INTESA S.p.A. con sede in Milano C.F. 00799960158

Contro: [REDACTED]

BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Francesco Cilea,6 piena proprietà del
compendio immobiliare identificato come segue: Fg. 2 - Mapp.295 - Sub. 10
- Cat. A/3 - vani 3,5 - Via Francesco Cilea civ. 6 - scala A - piano 1

TRASCRIZIONE N° 88744/51642 del 28 luglio 2011

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 4787,59 oltre interessi e
spese.

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in
data 4 giugno 2011 rep. 10450/2011

A favore: CONDOMINIO "VENERE" di via Cilea,6 con sede in Pioltello
(Mi) C.F. 91500450159

Contro: [REDACTED]

BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Francesco Cilea,6 piena proprietà del
compendio immobiliare identificato come segue: Fg. 2 - Mapp.295 – Sub. 10
- Cat. A/3 - vani 3,5 – Via Francesco Cilea civ. 6 – scala A - piano 1

6.1 ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Secondo quanto mi è stato riferito presso l'Agenzia del Territorio Servizio
Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ritengo di individuare i seguenti costi :

Cancellazione ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE N. 120547/28600 del 7 novembre 2001 durata anni
20d. 778T => €. 40,00 taxa ipotecaria

ISCRIZIONE N. 126525/31589 del 1 agosto 2006 durata anni 25
cod. 778T => €. 40,00 taxa ipotecaria

Cancellazione pignoramento:

TRASCRIZIONE N° 88744/51642 del 28 luglio 2011

cod. 649T => €. 168,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 40,00 taxa ipotecaria

Totale €. 267,00

Importo totale di cancellazione corrispondente ad €. 347,00

6.1 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale rendo noto che
l'Amministratore del Condominio è lo Studio Di Monte Lucia Anna con sede
in Pioltello (Mi) tel.02/36542848 e che alla data odierna sono dovuti Euro
8.837,71 di spese condominiali come si evince dall'allegata comunicazione
ricevuta a mezzo e mail dell'Amministratore.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato nel quale è dislocata l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'1 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Pioltello:

- licenza edilizia n. 53/1962 del 2.3.1962.
- Certificato di agibilità rilasciato in data 18.01.1964 con decorrenza dal 22.11.1963.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CONFORMITA' IMPIANTI

Per l'appartamento la certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 36.02.07 n 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008 e successive modifiche (Dgr 8745 del 22/12/2008) nonché della L.R. n. 10/2009 è stata redatta dallo scrivente Consulente Tecnico.

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/08 del 22.1.2008 e successive modifiche, in sede di sopralluogo non sono state reperite le dichiarazioni di conformità / rispondenza riferite agli impianti elettrico, di riscaldamento, idrico sanitario e gas.

9. VALORE DI MERCATO DEL BENE

Da misure rilevate graficamente sulle planimetrie catastali in scala 1:200 allegata alla presente relazione, sono state riscontrate le seguenti superfici:

Appartamento piano primo: mq. 60,00 balconi mq.9,00

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE:

Il valore dell' unità immobiliare, oggetto di esecuzione è ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione" ne consegue che:

Appartamento mq. 60,00 x €/mq 1.300,00 = € 78.000,00

Balconi mq. 9,00 x 1/3 x €/mq. 1.300,00 = € 3.900,00

Totale € 81.900,00

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 10 % sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene "occupato" = € 81.900,00 x - 10 % = € 73.710,00

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che il valore commerciale del compendio immobiliare è di € 81.900,00 mentre nello stato occupativo è di € 73.710,00

In sintesi si individuano i seguenti costi a carico della procedura:

- € 347,00 per gli oneri di cancellazione con esclusione dell'onorario notarile

Si allega la seguente documentazione:

- 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 del/i bene/i nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

e) attestazione di aver proceduto agli invii di cui all'incarico peritale

f) attestato di certificazione energetica

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Milano, 6 settembre '12

Il consulente

Dott. Massimo Madaschi

n. 7545 Iscriz. Albo Periti Trib. di Milano

