



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo

Creditore procedente: Unicredit

Debitore esecutato:

R.G.E.I. n. 324/2009

C.T.U. Arch. Roberto Capra

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI CIVILI
DEPOSITATO OGGI

28 MAG 2010

il Cancelliere

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA.

PREMESSE: all'udienza del 30/3/2010 il sottoscritto Arch. Roberto Capra veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare sopra indicato. Dopo il giuramento di rito veniva posto al C.T.U. il quesito peritale di seguito esposto.

QUESITO PERITALE: "provveda l'esperto 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 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 dell'immobile:

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisione dei



confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale; 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 fornita e la data della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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;

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura



condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque

non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita.

7) A verificare la regolarità edilizia ed 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. 47/1985 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 indichi se 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 legge n. 10/1991 e

successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto

seguito il decreto Ministro dell'Economia e Delle Finanze del

19/2/2007 26/2/07 n. 47 come modificato dal decreto 26/10/2007

e coordinato con il decreto 7/4/2008;

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.

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 PERITALI.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si constata che sono allegati al ricorso i seguenti documenti:

- Estratto del catasto;
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

Si acquisisce invece in quanto mancante attraverso richiesta al notaio Enrico Tommasi in data 5/5/2010:

- titolo di provenienza del bene al debitore (allegato g).

In data 14/4/2010 il C.T.U. ha avvisato il debitore _____ a mezzo raccomandata r.r. circa l'inizio delle operazioni peritali, fissato il giorno 5/5/2009 alle h. 15,30 presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva ed ubicato in Limbiate, via Giusti n. 2 – piano primo. La raccomandata è non stata ritirata dal destinatario (allegato d). Sempre in data 14/4/2010 lo scrivente procedeva ad avvisare anche il creditore procedente domiciliata presso lo studio legale Avv. A. Cavenaghi in Milano, via Sant Agnese n. 3, dell'inizio delle operazioni peritali. La raccomandata è stata ricevuta da questi in data 19/4/2010 (allegato d).

In data 17/4/2010 il tecnico incaricato effettuava, attraverso collegamento telematico con l'Agenzia del Territorio, una verifica della documentazione ipo-catastale, prodotte dal creditore ed intervenuti, riscontrando a carico degli esecutati le formalità riportate nell'allegato a, qui unito.



relativa all'installazione di impianti di cui al D.M. n. 37/2008. La verifica ha dato esito negativo.

In data 5/5/2010 il C.T.U. richiedeva al Comune di Limbiate certificato cumulativo di residenza, stato di famiglia e certificato di matrimonio del Sig. F. [redacted], con esito negativo in ragione del trasferimento in corso dell'esecutato al Comune di Cesano Maderno. Ciò al fine di dimostrare l'assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Terminate le operazioni peritali, richiamando il quesito assegnato si formula il seguente riscontro:

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 2° PUNTO: “ identificare il bene 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 o altro diritto reale; indichi inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

- Il bene oggetto di pignoramento è costituito da appartamento in via Giusti n. 2, piano primo a Limbiate (Mi) composto da: ingresso, cucina-soggiorno, balcone, disimpegno notte, camera matrimoniale, bagno, seconda camera, balcone, cantina al piano seminterrato.

- I confini dell'appartamento sono: a nord mappale 55, a est via Sottocorno e proprietà di terzi, a sud proprietà di terzi e vano scala, a ovest parti comuni. Le coerenze della cantina sono: a nord cantina di proprietà di terzi, a sud cantina di proprietà di terzi, a a ovest



corridoio comune, a est parti comuni.

- I dati catastali dell'unità immobiliare eseguita sono: ;
proprietà per 1/1; foglio 39.

particella 59, sub 6, piano 1- S1, categoria A3, classe 4, consistenza
3,5 vani, rendita €. 262,10; indirizzo via Giuseppe Giusti n. 2.

- Gli estremi dell'atto di pignoramento sono: Trascrizione del
18/3/2009: registro particolare 18086, registro generale 34041,
pubblico ufficiale ufficiali Giudiziari rep. 514/2009 del 15/1/2009 a
favore di Unicredit relativo ad abitazione in Limbiate fg. 39
particella 59 sub. 6 in via Giusti, 2.

Inoltre:

- vi è un secondo atto di pignoramento: Trascrizione del 17/2/2010:
registro particolare 12354, registro generale 20090, pubblico
ufficiale ufficiali Giudiziari rep. 177 del 23/1/2010 a favore di
Banca popolare di Bergamo relativo alla stessa abitazione in
Limbiate fg. 39 particella 59 sub. 6 in via Giusti, 2.

Infine:

- gli estremi dell'atto di provenienza sono: trascrizione del 30/7/2001,
registro particolare 54707, registro generale 85720, pubblico
ufficiale Tommasi Enrico rep. 10829/5801 del 16//2001, atto tra vivi
compravendita, con cui i Sigg. Scanacacca Alfredo, Armando e
Piero trasferivano l'immobile in Limbiate fg. 39 particella 59 sub. 6
in via Giusti, 2 al Sig. S

- La proprietà riguarda l'intero bene.

- Non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

**RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 3° PUNTO: “ fornire una
sommara descrizione del bene”.**

L'unità immobiliare eseguita è un appartamento al primo piano,
all'interno di un fabbricato di tipo economico, composto da quattro
piani fuori terra, in via Giusti n. 2 a Limbiate (Mi). E' costituito da
ingresso, cucina-soggiorno, balcone, disimpegno notte, camera
matrimoniale, bagno, seconda camera, balcone, cantina al piano
seminterrato.

La costruzione è stata edificata nella metà degli anni cinquanta.

L'edificio è ubicato fronte strada (foto n. 1,2,6), dotato di limitata area
di pertinenza ove sono collocate le autorimesse (foto n. 5) ha ingresso
pedonale (foto n. 8) e carraio dalla stessa via Giusti al n. 2. Qui dopo
aver percorso un corridoio (foto n. 7) si giunge alle scale di tipo chiuso
che conducono ai diversi piani del fabbricato (foto n. 12). Non vi è
impianto ascensore. Al primo piano trova accesso l'appartamento
eseguito (foto n. 10). Lo stesso si dirama da un corridoio iniziale (foto
n. 15), che termina nella cucina – soggiorno (foto n. 19,20,21,22), la
quale si sviluppa su di un balcone esterno (foto n. 4,23,24). Dal
corridoio descritto si accede ad un disimpegno notte; qui trovano
apertura, di fronte il bagno (foto n. 16), a sinistra la camera da letto più
piccola (foto n. 18) ed a destra la camera da letto matrimoniale (foto n.
17); le camere si immettono in una balconata esterna (foto n. 3,25,26).

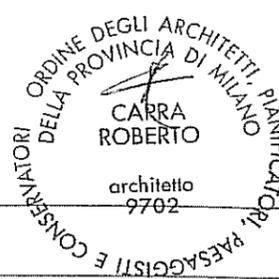
La cantina è al piano seminterrato (foto n. 11).

Si descrivono le tipologie ed i materiali di finitura, nonché lo stato di
conservazione dell'immobile. La facciata esterna è rifinita in intonaco



plastico di colore beige, le parti in cemento armato sono dipinte di bianco ed il piano seminterrato è stollato di colore grigio. Il cortiletto interno è in cemento a vista. La porta di ingresso condominiale è in alluminio anodizzato color marrone con alcuni gradini nel corridoio, all'interno di questa la pavimentazione è in marmette composte; le pareti sono in intonaco civile dipinto. La scala è invece ricoperta in marmo con parapetto in ferro e pareti rivestite in graniglia. La porta di ingresso dell'appartamento è in ferro blindata rivestita in legno, la pavimentazione è costituita da ceramica di recente fattura con decori, che in cucina e nei bagni si estende alle pareti. I balconi hanno pavimentazione in ceramica con bordo in travertino e parapetto in ferro verniciato. I serramenti esterni sono in legno verniciato bianco con vetro semplice (foto n. 30); i sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc. Le porte interne sono assenti. Il riscaldamento è di tipo condominiale con distribuzione del calore attraverso comuni radiatori in ghisa (foto n. 28). L'acqua calda viene erogata per mezzo di uno scaldabagno (foto n. 27) collocato sul balcone delle camere. I muri dei locali sono completati con intonaco presumibilmente al civile. L'impianto elettrico pare rifatto (foto n. 29) con contatore all'esterno dell'appartamento (foto n. 13); l'impianto gas non è visibile, con contatore sul balcone delle camere da letto (foto n. 14). Il tetto dello stabile è piano o con leggera pendenza e comunque non visibile. Il cancello carraio è arretrato dalla strada, in ferro verniciato (foto n. 9). La superficie catastale è pari a mq. 71,00.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 4° PUNTO: “riferire sullo



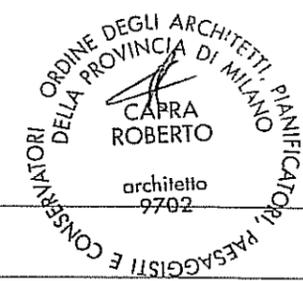
oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Si riporta all'allegato a l'elenco completo delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 6° PUNTO: “verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene 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 presso l'amministratore condominiale e per quanto è stato possibile appurare, sul bene non gravano vincoli, salvo quanto sopra esposto e quanto riportato nell'allegato a.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 7° PUNTO: “verificare la regolarità edilizia ed 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. 47/1985 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 indichi se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”.

Agli atti del Comune di Limbiate sono stati rintracciati:



- nulla osta per l'esecuzione dei lavori n. 14986 del 29/12/1955 con stralcio elaborati grafici;

- dichiarazione di abitabilità in data 18/2/1959;

- D.I.A. 6/3/2000;

- Sono state riscontrate difformità edilizie in ragione di modifica della distribuzione interna, sanabili al costo di €. 3.500,00;

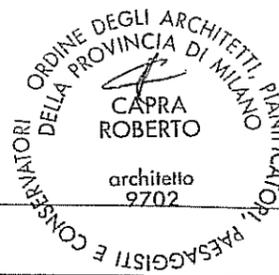
- circa l'art 40 della legge n. 47/1985 ed l'articolo 46 del D. Lgs n. 378/01: l'atto di acquisto risulta valido;

La costruzione è iniziata prima il 1/9/1967.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 8° PUNTO: “Fornire indicazioni con riferimento all’immobile pignorato circa la presenza o meno: a) Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/1991 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il decreto Ministro dell’Economia e Delle Finanze del 19/2/2007 26/2/07 n. 47 come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 7/4/2008; 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.”

Non vi è la certificazione energetica e neppure documentazione tecnica e amministrativa in materia di impianti.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 9° PUNTO: “indicare il valore dell’immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita della stessa: si



pronunci in ordine alla possibilità o meno di procedere alla comoda

divisione dell'immobile in natura, identificando in caso affermativo,

gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura".

Ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sono

stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del

Territorio, anno 2009, 2 semestre nel quale si fornisce quotazione

immobiliare nel Comune di Limbiate, zona periferica (allegato k).

- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferiti agli

immobili del quartiere in proprietà ed in buono stato di

manutenzione;

Il valore del bene considerato libero è stimato complessivamente a

corpo in € 118.000,00.

Il valore del bene considerato occupato è stimato con

deprezzamento in complessive € 95.000,00.

Il bene non è divisibile.

Si ritiene con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine,

allegati a, b, c foto (1 - 30), c (planimetria e visura catastale), d, e, f, g,

h, i, j, k, di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione

dell'ill.mo Giudice Dr.ssa Maria Stella Cogliandolo per qualsiasi

chiarimento.

La presente relazione viene depositata nella cancelleria della III sezione

civile del Tribunale di Milano unitamente ai fascicoli di parte, per i

quali il C.T.U. era stato autorizzato al prelievo.

Milano, 27 Maggio 2010



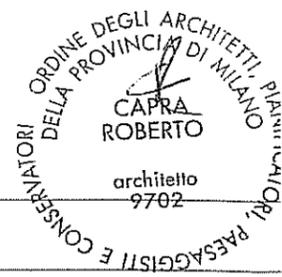
Il C.T.U. Arch. Roberto Capra

Roberto Capra

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie con aggiornamento ispezione ordinaria effettuato presso Agenzia del Territorio;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- c) n. 13 fotografie esterne e n. 27 fotografie interne del bene; planimetria catastale, visura catastale;
- d) copia delle comunicazioni al debitore ed al creditore procedente 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 ed al creditore procedente;
- g) atto di provenienza del bene al debitore;
- h) nulla osta per l'esecuzione dei lavori n. 14986 del 29/12/1955 con stralcio elaborati grafici e dichiarazione di abitabilità in data 18/2/1959, oltre a D.I.A. 6/3/2000;
- i) estratto sentenza Tribunale di Milano IX sez. di separazione coniugale con assegnazione della casa in Limbiate, via Giusti n. 2;
- j) comunicazione dell'amministratore condominiale circa l'assenza di spese arretrate;
- k) estratto Banca dati Agenzia del Territorio 2/2009, Comune di

Limbate, zona periferica.





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

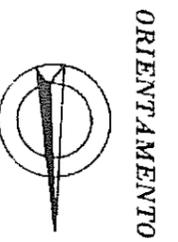
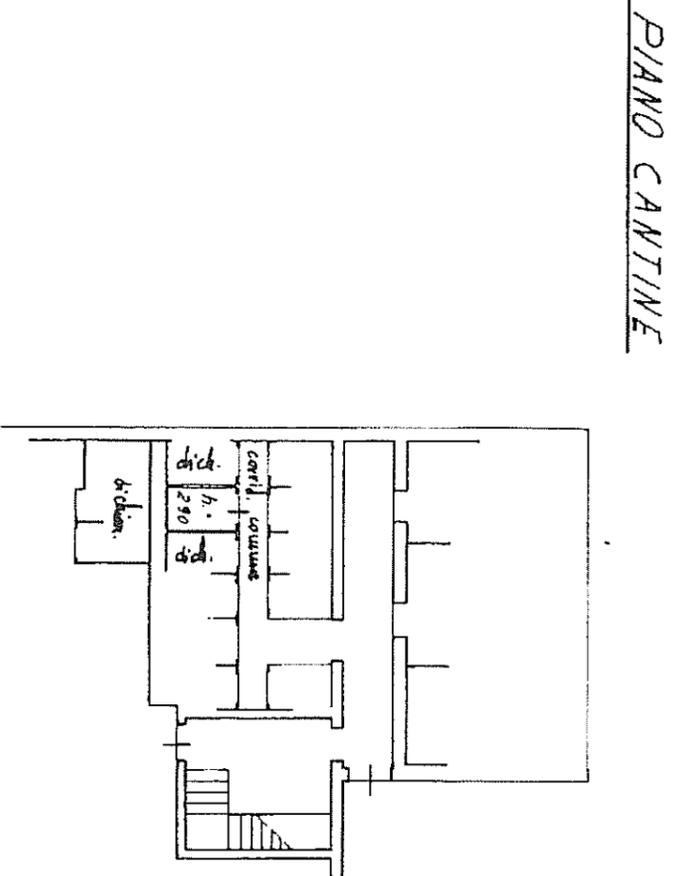
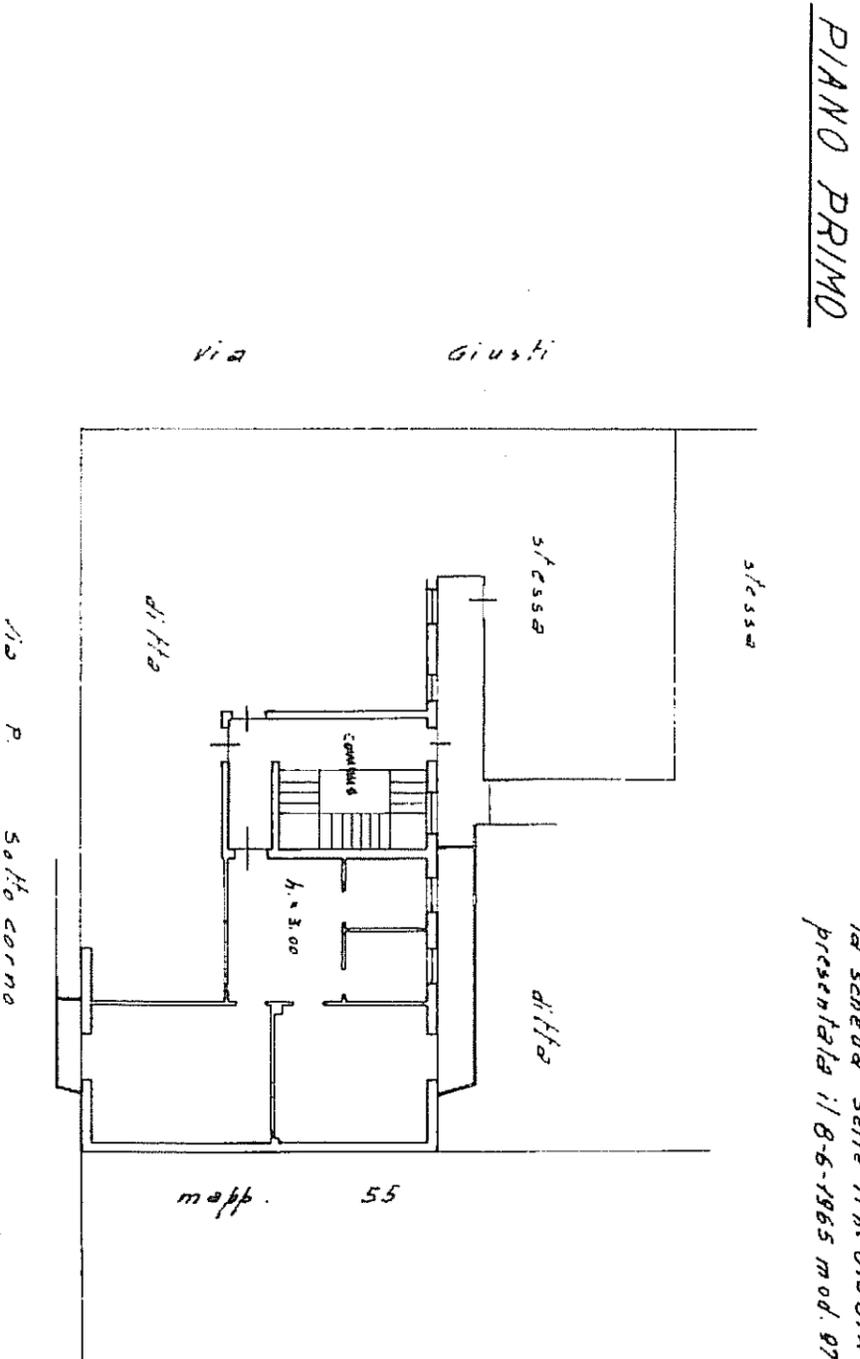
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGI IN APPLICAZIONE N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Limbiate Via Giusti, 2
Ditta Scavaracca Alfredo n.a Milano il 8-7-1934; Armando n.a Milano il 20-4-1937
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Piero n.a Limbiate il 26-2-1943

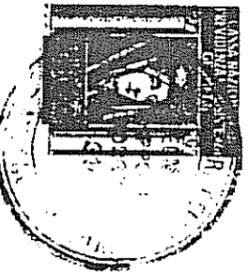
La presente annulla e sostituisce
la scheda serie M n. 0156746
presentata il 8-6-1965 mod. 97 n. 3206



SCALA DI 1:200

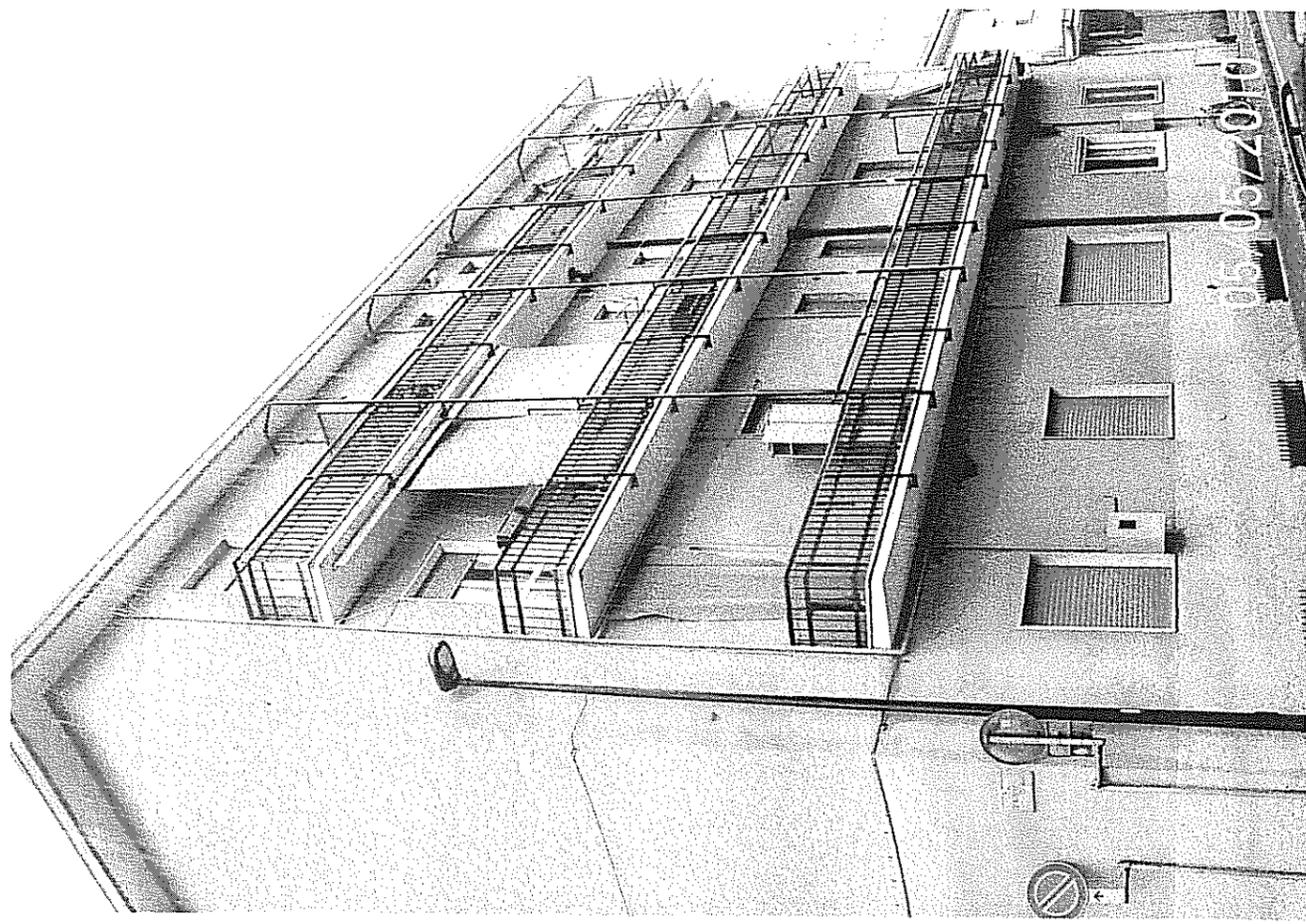
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°
22/05/1979 - 21025

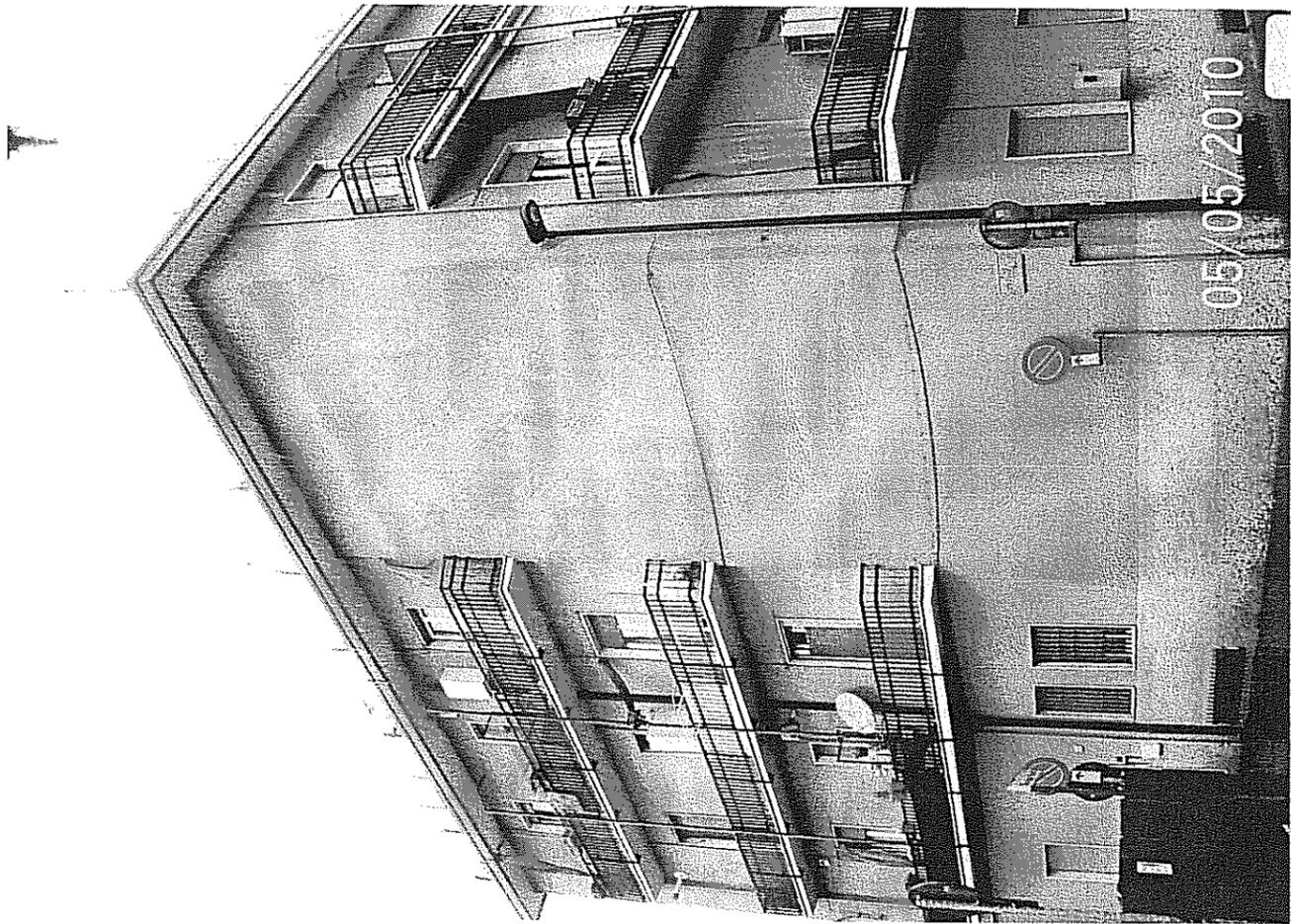


Compiata dal Geom. Giorgio Cabboni
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano n. 3446
DATA 22/05/1979
Firma: Giorgio Cabboni

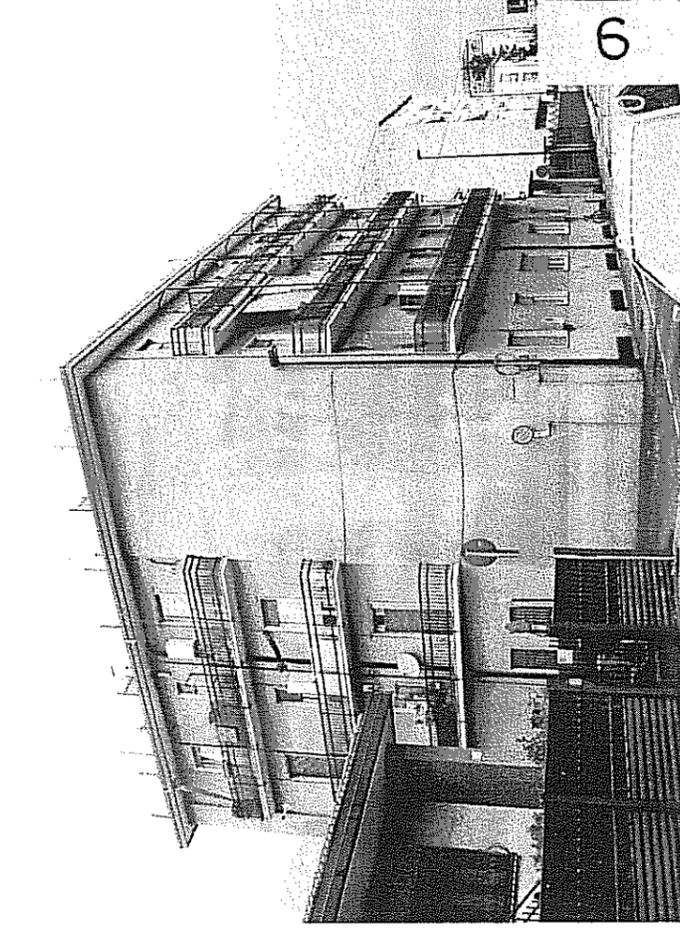
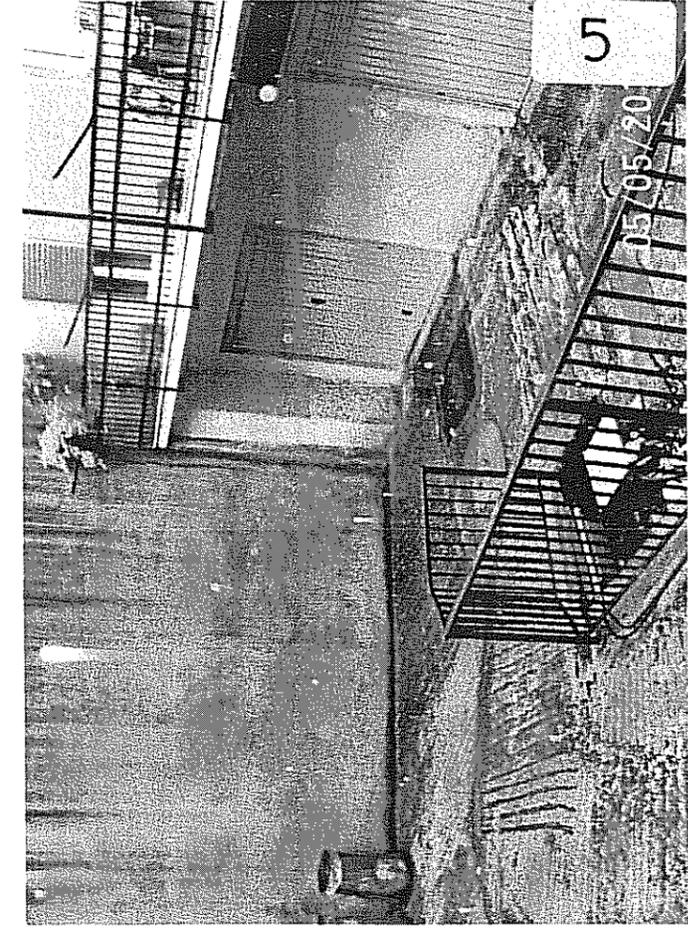
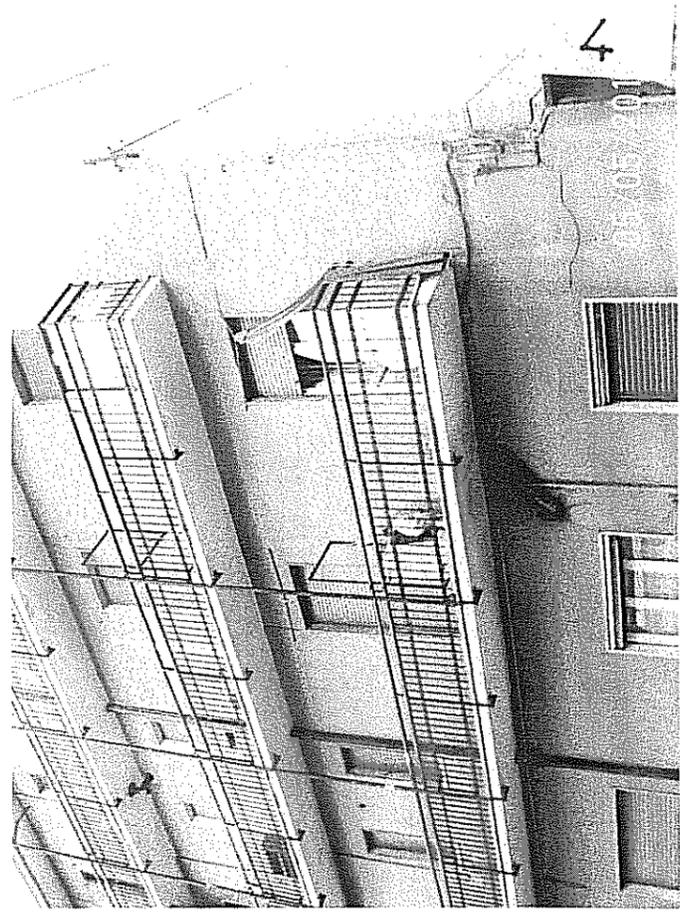
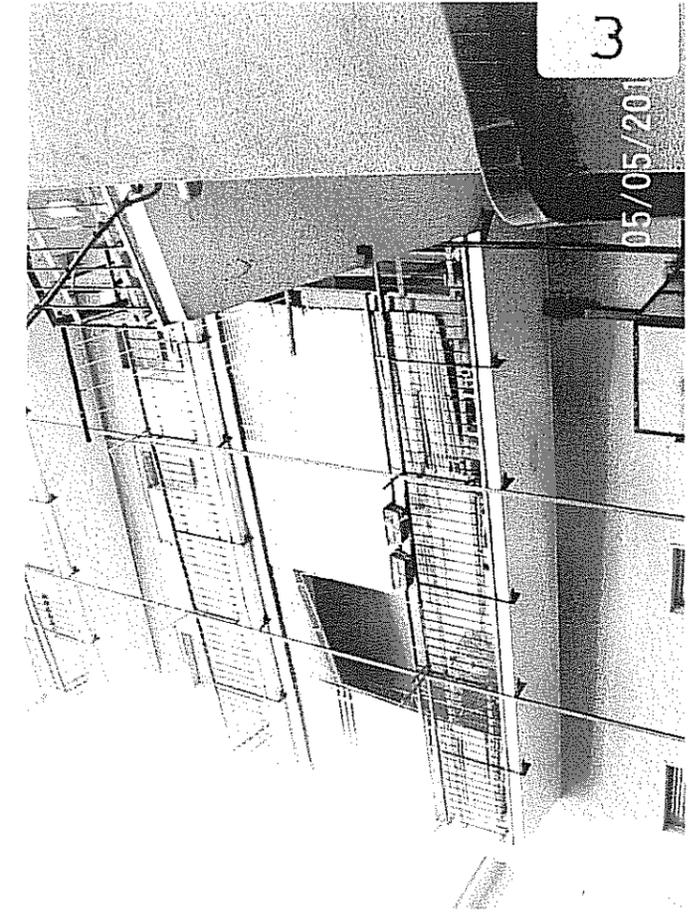
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2010 - Comune di LIMBIATE (E591) - < Foglio: 39 Particella: 59 - Subalterno 6 >
VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 2 piano: 1-S1;
Data presentazione: 22/05/1979 - Data: 29/04/2010 - n. MI0325848 - Richiedente CAPPRA
Tel. scheda: 4 - Formato di acq.: A3(297x419) - Formato di scala: 1:1
Firma Planimetria2 in arch



1



2



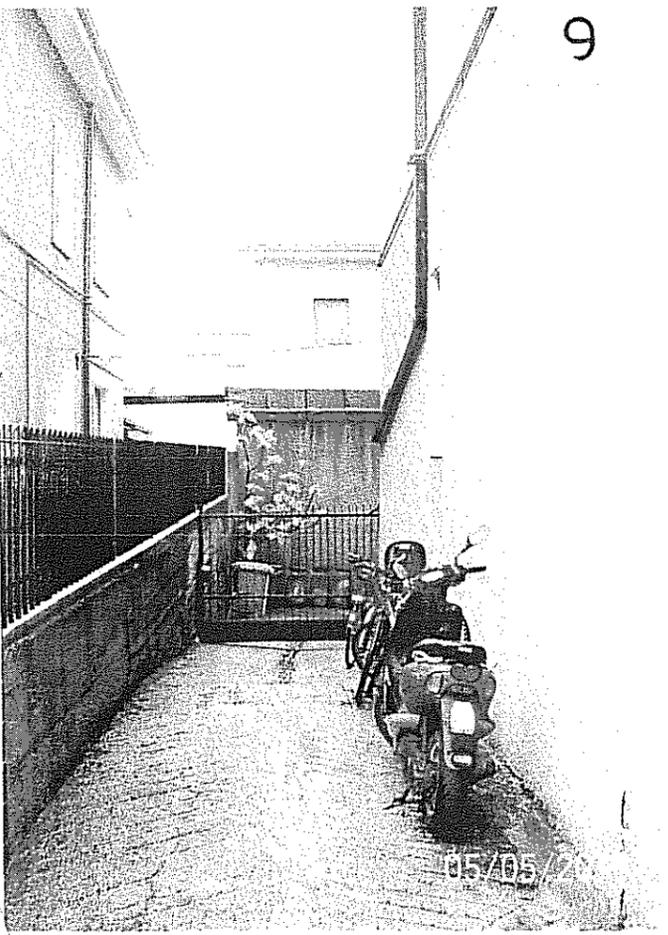
7



8



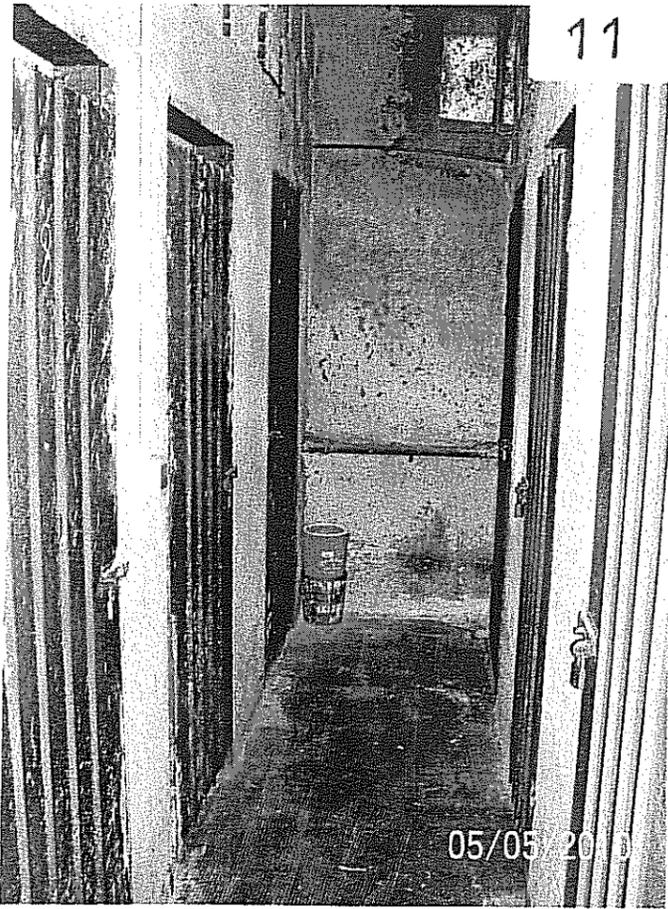
9



10



11



05/05/2010

12



05/05/2010

13



05/05/2010

14



05/05/2010

15



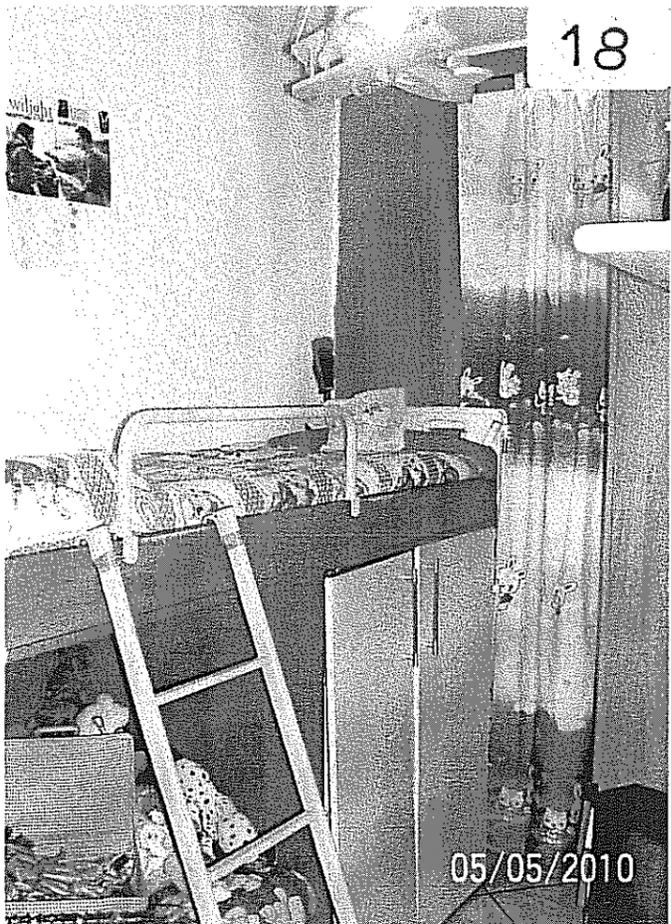
16



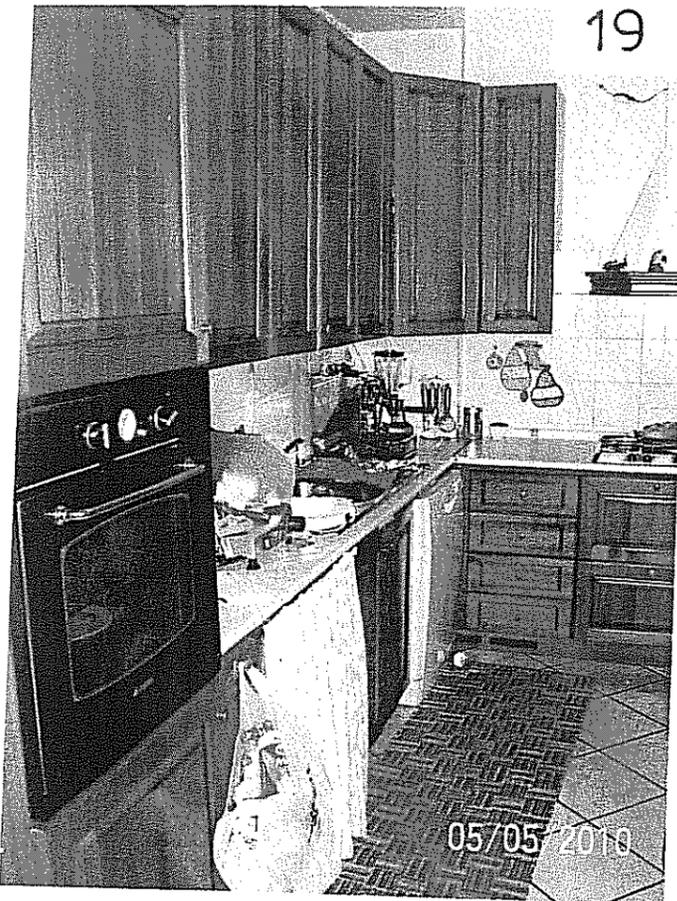
17



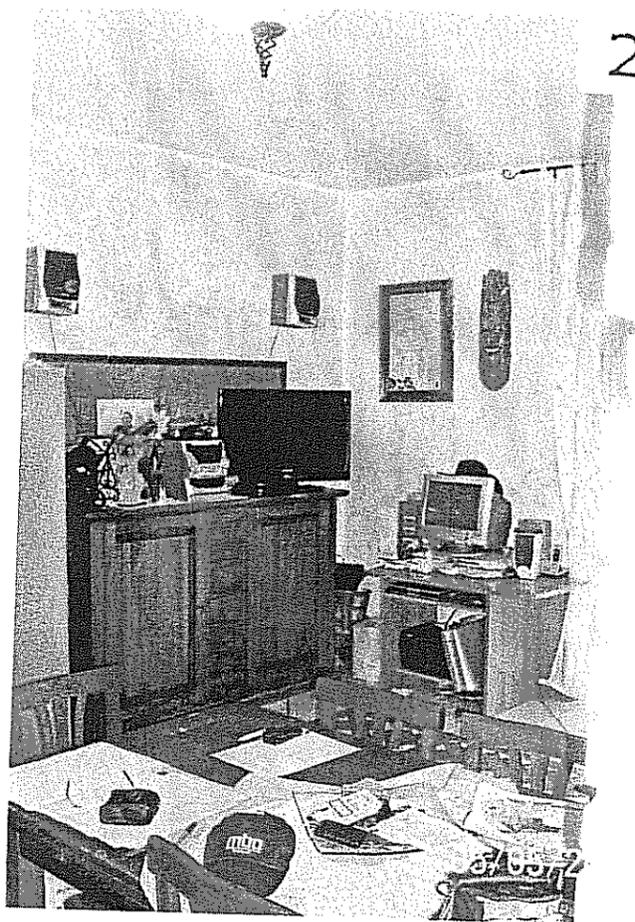
18



19



20



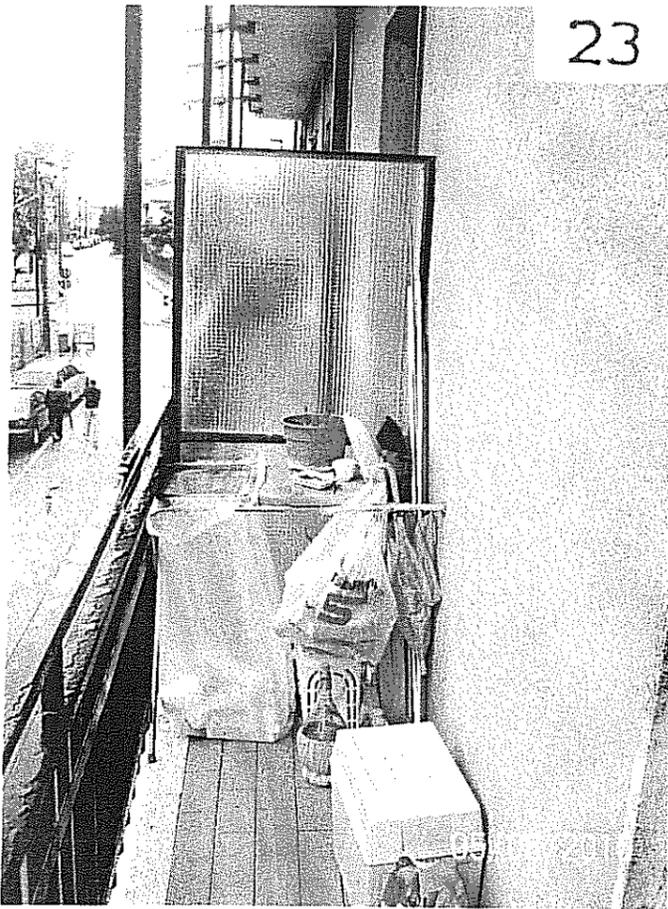
21



22



23



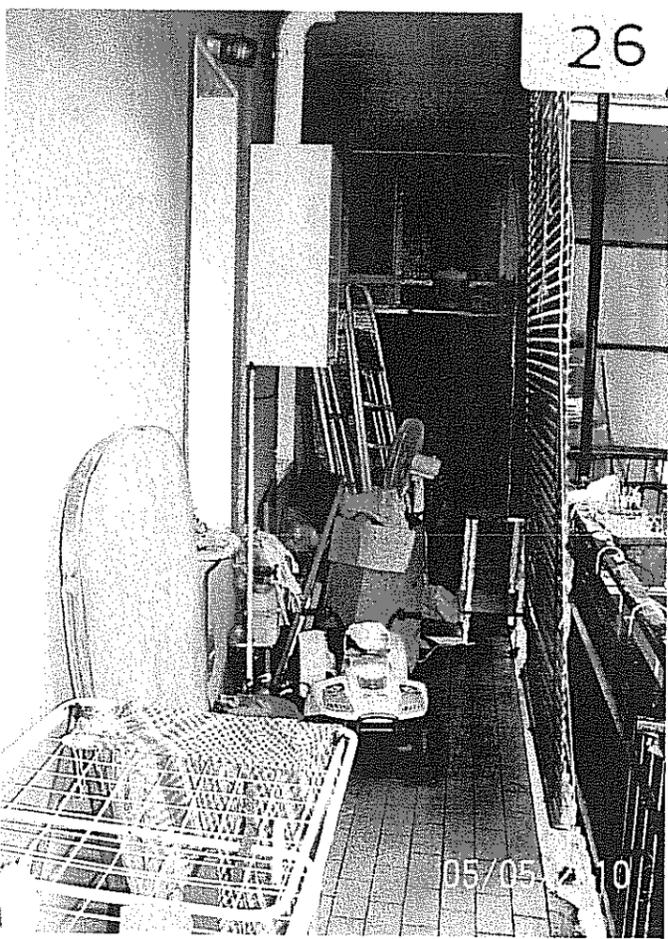
24



25



26



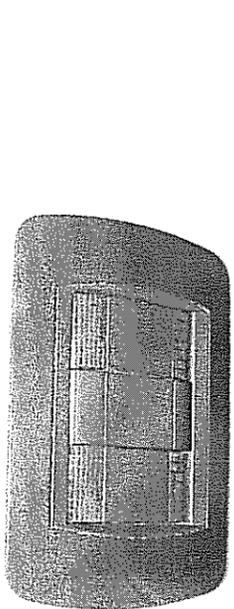
27



28



29



30

