

COPIA

TRIBUNALE DI MILANO

G.E. Dott.ssa A. Zana

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N° 102/08

Valutazione dell'immobile e verifica della regolarità dei documenti ipocatastali
redatta dal Tecnico d'Ufficio relativa alla porzione immobiliare sita in

COMUNE DI MILANO

Oggetto della procedura: **Condominio Via Senigallia 11**

CONTRO

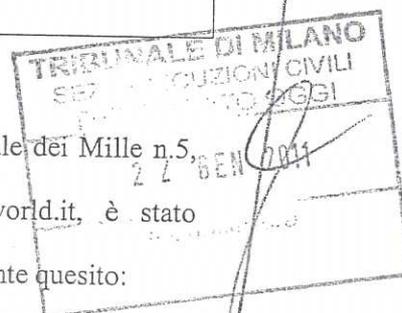
PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Maurizio Bucchia, con studio in Milano Viale dei Mille n.5,
Tel 02.70006513 fax 02-71090280 E-mail m.bucchia@archiworld.it, è stato
nominato quale C.T.U. nella procedura suddetta ricevendo 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 G.U. 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 al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo
di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di
consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso
all'immobile,



2. A identificare il/i bene/i oggetto di 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 o 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/i bene/i.
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 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 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 di 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 o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre

trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili dall'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/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 delle leggi 47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

- Fornisca notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01, indicando gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui alla legge 10791 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e 311/06 a cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 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 22/01/2008 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 del bene, nonché la relativa planimetria;
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali)
- e) Depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e, se possibile, una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno 96);

Provveda almeno 45 giorni prima a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviargli una copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Ho quindi eseguito i seguenti:

ACCERTAMENTI

Esaminati gli atti del procedimento controllo la documentazione depositata e verificato che non è presente agli atti la copia integrale del titolo di provenienza provvedo alla sua acquisizione richiedendone copia ed allegandolo alla presente.

Sopralluogo e indagini in loco: In data 20/11/2010 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno trasmessa all'indirizzo di Via Senigallia n.11 in Comune di Milano come da notifica di pignoramento]

comunico la data e il luogo di inizio delle

operazioni peritali ed invito il debitore a consentire la visita.

Catasto: Verifico che i dati catastali e la planimetria catastale corrispondano a quanto depositato in atti del fascicolo e richiedo visura aggiornata che allego alla presente.

Documentazione Ipocatastale: Eseguo la ricerca ipocatastale accertando le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene, formalità di cui richiedo elenco sintetico, che ricopio ed allego alla presente.

Esperiti gli accertamenti e i sopralluoghi posso quindi dare le seguenti :

RISPOSTE AL QUESITO

Risposta al Quesito 1

Sopralluogo e indagini in loco: eseguo il sopralluogo in data 18/12/2010.

Presente la sopralluogo il Sig. [REDACTED], che consente la vista all'alloggio. Essendo possibile l'accesso all'immobile non si rende il caso di avvertire il creditore precedente.

Risposta al Quesito 2

Identificazione dei beni pignorati oggetto del quesito:

Risulta oggetto di pignoramento il seguente bene:

- Abitazione: in Comune di Milano, Via privata Senigallia n.11, appartamento ad uso civile abitazione posto al piano rialzato, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina, il tutto censito all'N.C.E.U. di detto Comune come segue:
- Fg. 17, Mapp.188, Sub 3 , Cat. A/3, Cl.4, Vani 3, R.C.€. 402,84, P.T-S1.

Coerenze appartamento: da Nord enti condominiali, appartamento 125, area condominiale su due lati, appartamento 127 .

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina n.11 area comune, cantina 13.

Estremi degli atti di pignoramento:

Con nota trascritta nella Conservatoria di Milano 1 il 15/02/2008 ai nn. 9851/5719 a favore di Condominio di Via Senigallia 11 (C.F. 80281180150) contro [redacted]

[redacted] è trascritto, pignoramento immobiliare per €3.403,87 oltre interessi, spese e competenze successive.

Con nota trascritta nella Conservatoria di Milano il 24/03/2009 ai nn. 14634/9155 a favore di Condominio di Via Senigallia 11 (C.F. 80281180150) contro [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

[redacted] è trascritto, pignoramento immobiliare per €3.582,25 oltre interessi e spese

Specificazioni circa i pignoramenti:

I pignoramenti colpiscono per intero il bene sopradescritto; su di esso non risultano gravare ulteriori diritti da parte di terzi.

Estremi degli atti di provenienza:

- Il bene è pervenuto a [redacted] e ad [redacted] per averlo acquistato dalla signora [redacted] con atto notaio Emanuele Ferrari in Milano in data 07/04/2006 Rep. N.131418/8395, trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 08/05/2006 ai n.ri 35644/20105

Specificazioni:

Sulla porzione immobiliare di cui all'oggetto non risultano ulteriori acquisti o

Risposta al Quesito 3

Sommatoria descrizione dei beni :

Lo stabile in cui si trovano i beni (Foto da 01 a 06): il condominio Pallanza di via Senigallia 11 è un condominio formato da un complesso di edifici a torre di circa 13 che sorgono su area comune adibita a giardino. Lo stabile in cui è ubicato l'alloggio, identificato con il n° 4 è composto da n° 14 piani fuori terra di cui il piano terreno a piloty utilizzato per l'ingresso; vi si accede da porta in alluminio e vetro provvista di videocitofono che immette su vano scale provvisto di doppio ascensore. L'edificio di edificazione primi anni settanta ha struttura in cemento armato, facciate in parte rivestite con piastrelle di Kinkler, tetto piano a terrazzo e impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria centralizzati.

Il bene (Foto da 07 a 14) : a cui si accede da pianerottolo con pavimentazione in marmo e pareti finite con intonaco plastico graffiato mediante porta in legno è costituito da un ingresso_soggiorno con angolo cottura, da un bagno e da una camera da letto provvista di due finestre ad angolo.

La consistenza: L'alloggio che complessivamente misura circa mq. 50 al lordo delle murature interne è inoltre provvisto di un piccolo balconcino ubicato a confine con l'appartamento adiacente, che misura circa mq 2 , e di una cantina all'interrato di circa mq. 6. L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,10

Le finiture: la pavimentazione è in ceramica nel locale soggiorno e in parquet del tipo a quadretti nella camera da letto, le pareti sono intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro smerigliato, le finestre in alluminio dotate di vetro singolo con scuri del tipo avvolgibile a tapparella , il bagno provvisto di tutti sanitari: vasca, lavabo , bidet e tazza.

Gli impianti : risultano in ordine sia l'impianto elettrico, dotato di salvavita, che quello di adduzione del gas alla cucina, tuttavia entrambi risultano sprovvisti di certificazione .

Nel complesso l'alloggio è in discreto stato di conservazione anche se in camera da letto presenta formazione di muffe, in corrispondenza di una delle due finestre ad angolo a causa della scarsa coibentazione sia della muratura che dei serramenti in corrispondenza di un punto ad elevato sbalzo termico .

Risposta al Quesito 4

Stato occupativo ed eventuale contratto:

Non risulta in essere alcun contratto di locazione

L'alloggio risulta abitato dal Sig. _____ che ha dichiarato essere ivi residente.

Punto 5

Elenco delle formalità e dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:* Null'altro oltre a quanto riportato al successivo punto 6,
- *Spese condominiali:* Al 31 dicembre 2010 risultavano scadute e insolute, oltre a quelle di cui al decreto ingiuntivo, spese ordinarie e straordinarie per €11.765,11, come risulta da fax inviato dallo Studio Giordano su specifica richiesta scritta fatta dal CTU all'Amministrazione Condominiale, a cui si aggiungeranno €1.695,80 relative a spese di natura straordinaria, in previsione di scadenza a partire dal gennaio 2011.
- *Atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità o diritti di prelazione:*
NON risultano asservimenti urbanistici e/o diritti di prelazione.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione:* NON risultano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione.
- *Altre limitazioni (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù ecc):* non risultano oneri reali, obbligazioni propter rem e/o servitù attive o passive, fatto salvo per quanto attiene all'obbligo della osservanza del Regolamento Edilizio e del regolamento condominiale.

Punto 6

Elenco delle formalità e dei vincoli che verranno cancellati con oneri a carico della procedura:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 08/05/2006 ai n.ri 35645/7427 a favore di Banca Popolare di Novara s.p.a. con sede in Novara per garanzia di mutuo trentennale di €. 160.000,00 fino alla concorrenza di €. 320.000,00
- Iscrizione di ipoteca legale del 24/04/2007 ai n.ri 29969/7165 a favore di Esatri Tributi spa con sede in Milano per €. 1.780,74 di capitale, fino alla concorrenza di €. 3.561,48
- Trascrizione di pignoramento del 15/02/2008 ai nn. 9851/5719 a favore di Condominio di via Senigallia 11 per €. 3.403,87
- Trascrizione di pignoramento del 24/03/2009 ai nn. 14634/9155 a favore di Condominio di via Senigallia 11 per €. 3.582,25

Intervenuti nella procedura risultano intervenuti nella procedura:

- Banca Popolare di Novara con Avv. Velio Scalzaretto
- Equitalia Esatri

Oneri di cancellazione:

I costi di cancellazione richiesti dalla Conservatoria per le cancellazioni, escluse

spese Notarili sono le seguenti:

- Cancellazioni per trascrizioni di pignoramenti, di citazioni, e di fallimenti: Tassa Fissa pari ad €.262,00
- Cancellazioni di iscrizioni, mutui, accolti diretti, tassa pari ad €. 35,00
- Cancellazioni di atti giudiziali e/o da società non bancarie importo pari allo 0,50% dell'importo iscritto.

Nel caso specifico, considerando a carico della procedura due trascrizioni di pignoramento (€.262,00), un mutuo ipotecario (€.35,00), e una ipoteca legale 0,50% l'importo di ipoteca di 3.403,87 pari ad €.17,02 i costi di cancellazione in Conservatoria corrisponderebbero a: $524,00 + 35,0 + 17,02 = \text{€. } 576,02$ S E&O

Punto 7

Regolarità edilizia: l'immobile risulta edificato con licenza edilizia n° 2137 rilasciata dal Comune di Milano in data 18/10/1972

L'unità immobiliare sotto il profilo edilizio risulta regolare e non risultano modifiche edilizie successive suscettibili di provvedimenti amministrativi.

Punto 8

Certificazione energetica: lo stabile nel suo complesso è provvisto di certificazione energetica di cui alla vigente normativa L. 10/91 e successivi D.L. 192/05 , 311/06 e D.M del 19/02/2007 e succ. 26/10/2007 e 7/04/2008, rilasciata da Perito Prospero Simone nell'Aprile 2008 relativamente a tutti i subalterni compresi tra 1 e 35, da 36 a 41, e da 701 a 702. In allegato fotocopia dell'ACE timbrato dal Comune di Milano e depositato presso dall'Amministrazione Condominiale.

Certificazione degli impianti ai sensi del D.M n°37 del 22/01/2008: l'appartamento risulta sprovvisto delle certificazioni di cui al D.M.; in particolare:

- Non risultano certificazioni relative all'impianto elettrico
- Non risultano certificazioni relative all'impianto del gas del piano cottura
- Non risultano certificazioni relative all'impianto idrico

Nell'appartamento non vi sono altri impianti suscettibili di certificazione ai sensi della richiamata normativa.

Punto 9

-Determinazione della superficie commerciale:

Per la determinazione della consistenza del bene e per le superfici accessorie si sono applicati i seguenti coefficienti riferiti al "Codice della valutazione immobiliare " (*edito dal collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano nell'ambito della conferenza permanente per lo studio del sistema immobiliare*) per immobili di tipologia abitativa residenziale di tipo intensivo plurifamiliare : balconi pari a 0,50; cantine pari a 0,25.

Porzioni immobiliari	superficie-mq	coeff	sup commerciale mq
Abitazione	50	1	50
Baconi	2	0,5	1
Cantina	6	0,25	1,5
Totale superficie commerciale equivalente			52,5

Valutazione del bene a libero: la valutazione viene eseguita sulla base degli indici forniti dal Listino Dei Prezzi Degli Immobili di Milano accertati presso la Borsa Immobiliare e pubblicati semestralmente a cura della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il CAAM (Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia) e confrontati con le rilevazioni eseguite in loco dal sottoscritto sulla base di edifici analoghi.

Valutazione a libero : Valori rilevati per abitazioni

- C.A.M.M. Comune di Milano, zona Bruzzano per appartamenti recenti con circa 40 anni di età si rilevano valori compresi tra un minimo di Euro 2.100,00/mq. ed un massimo di €2.350,00/mq.

Visti i prezzi in zona rilevati presso agenzie in zona, consultato il mercuriale D.E.I dell'osservatorio Nazionale dei beni immobiliari, tenuto conto che la zona periferica è attualmente servita dalla stazione di Bruzzano e presto dalla linea della MM3, considerato che trattasi di piano basso con esposizione a nord_est, e visto lo stato interno dell'alloggio, si ritiene congruo assumere a base di calcolo il valore minimo tra quelli della forbice considerata, pari ad Euro 2.100,00/mq.

Da cui si avrà:

Valore del bene a libero: = mqe 52,5 x € 2.100,00 = € 110.250,00

(diconsi euro centodiecimiladuecentocinquanta/00)

Valutazione a occupato

Imponendo il quesito di esprimere la valutazione del bene a occupato si ritiene che nel caso di immobile occupato dovrà essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,80. Da cui si avrà :

Valore del bene ad occupato = € 110.250,00 x 0,80 = Euro 88.200,00

(diconsi euro ottantottomiladuecento/00)

ALLEGATI

Allego alla presente relazione depositando 45 giorni prima dell'udienza fissata:

Allegato A) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C) _Fotografie interno esterno e relativa planimetria

Allegato D) : Avvisi di ricevimento delle raccomandate.

E): inoltre: copia del titolo di provenienza, visura catastale aggiornata, copia scheda catastale , e disco Floppy da 3.5" contenente copia della presente relazione in formato Winword 2003.

Ritengo con ciò di avere svolto l'incarico affidatomi, in tutta serenità e coscienza, e rimango a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza

Milano li, 20.01.2011

Arch. Maurizio Bucchi



