

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Redatta nel "Procedimento d'esecuzione Immobiliare"

R.G.E. 142/2011 + 472/2012

Esecuzione promossa da: BANCA CARIGE S.p.A. con sede in Genova C.F.

03285880104 + **CONDOMINIO IRIS** con sede in Pioltello (Mi)

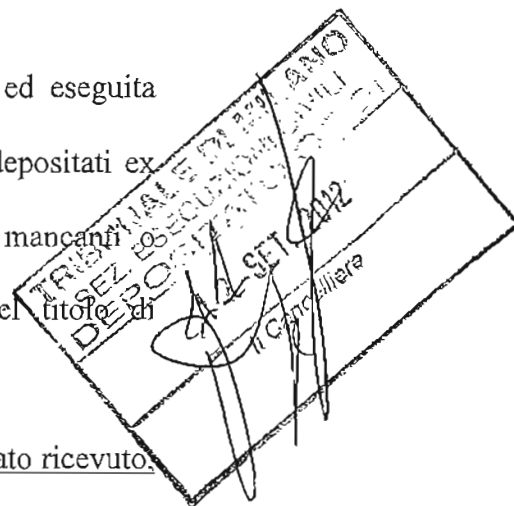
C.F.91501510159

Contro: [REDACTED]

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'incaricato 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 precedente 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 Maria Stella Cogliandolo con suo provvedimento in data 22 novembre 2011 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 24 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 ed all'ufficio del Territorio Sezione Fabbricati copia della planimetria catastale.

I. OPERAZIONI D'ACCERTAMENTO

In data 27 aprile 2012 con missiva R.R., invio 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 7 maggio 2012 alle ore 10,45 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

In Comune di Pioltello (Mi) via Wagner civ. 8: appartamento al piano quinto composto da due locali e servizi con annesso vano cantina nel sotterraneo.

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp.420 - Sub. 18 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,0 - R.C. €. 351,19 -
Via Riccardo Wagner civ. 8 - piano 5-S1 scala B

COERENZE APPARTAMENTO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Prospetto su cortile comune per due tratte - vano scala ed unità immobiliare
altra proprietà - prospetto su cortile comune

COERENZE VANO CANTINA DA NORD IN SENSO ORARIO:

Vano cantina altra proprietà - corridoio comune - vano cantina altra proprietà
- enti comuni.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE N° 21015/12441 del 23 febbraio 2011

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 84.239,61 oltre interessi.

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in
data 6 dicembre 2010 rep. 3699

A favore: **BANCA CARIGE S.p.A.** con sede in Genova C.F. 03285880104

Contro: 


BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Wagner, 8 appartamento al piano quinto
composto da due locali e servizi con annesso vano cantina nel sotterraneo.

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp.420 - Sub. 18 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,0 - R.C. €. 351,19 -

Via Riccardo Wagner civ. 8 - piano 5-S1 scala B

TRASCRIZIONE N° 25868/17405 del 13 marzo 2012

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 4.133,05 oltre interessi e spese.

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 6 febbraio 2012 rep. 854

A favore: **CONDOMINIO IRIS** con sede in Pioltello (Mi) C.F.91501510159

Contro:

[REDACTED]

BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Wagner, 8 appartamento al piano quinto composto da due locali e servizi con annesso vano cantina nel sotterraneo.

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp.420 - Sub. 18 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,0 - R.C. €. 351,19 -

Via Riccardo Wagner civ. 8 - piano 5-S1 scala B

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio Bufano Maria di Milano in data 18 giugno 2002 rep. 213862/5280 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 in data 2 luglio 2002 ai n. 82788/48188.

Non esistono acquisti "mortis causa" non trascritti

3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Pioltello (Mi) nel complesso condominiale denominato "Iris" con accesso da via Wagner, 8 nel palazzo contraddistinto con l'accesso dalla scala "B": appartamento al piano quinto composto da ingresso, cucina abitabile, due camere, bagno e due balconi con annesso vano cantina al piano interrato.

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 Wagner 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 condominio composto da due fabbricati di dieci piani fuori terra, edificati in data antecedente al 1967 con tipologia a stecca

Al fabbricato si accede dal civ.8 di via Wagner, il cui fronte su strada è delimitato da cancello pedonale e da passo carraio con interposta recinzione oltre che dal locale guardiola. L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è

dislocata nel fabbricato con accesso dalla scala "B" 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 e rivestita in pietra naturale fino all'intradosso della soletta del piano primo; pareti rivestite in tesserine per i restanti piani.

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 camminamento in pietra. Il corpo scala presenta struttura portante in c.a. con pedate, alzate, pianerottoli ad atrio al piano terreno rivestiti in marmo; pareti rivestite in marmo al piano terreno, intonacate e tinteggiate ai vari piani con imbotto in perline; soffitti intonacati e tinteggiati; portoncino d'ingresso con struttura in alluminio e vetro.

Finiture interne appartamento:

Pavimenti interni: monocottura nei locali cucina e bagno, marmo palladiana nelle camere;

Rivestimento pareti: pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno del locale cucina 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 e vetro.

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 senza titolo dalla signora [REDACTED] 9

[REDACTED]

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 il Signor [REDACTED] a far tempo dal 18 giugno 2002 (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 dalla 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. 28105/5840 del 27 marzo 1992 scadenza 17 marzo 1997

Ipoteca volontaria per £. 50.000.000 (capitale £. 25.000.000) in forza dell'atto

Notaio Valerio Chianese di Pioltello del 17 marzo 1992 rep. 48621

A favore: BANCA PROVINCIALE LOMBARDA S.p.A. con sede in
Bergamo C.F. 00208230169

Contro:

BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Wagner, 8 appartamento al piano quinto
composto da due locali e servizi con annesso vano cantina nel sotterraneo.

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp.420 - Sub. 18 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,0 - R.C. €. 351,19 -

Via Riccardo Wagner civ. 8 - piano 5-S1 scala B

*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 (Rizzo /Manzaro).*

ISCRIZIONE N. 82789/19120 del 2 luglio 2002 durata anni 20

Ipoteca volontaria per €. 108.500,00 (capitale €. 217.000,00) in forza dell'atto

Notaio Bufano Maria del 18 giugno 2002 rep.213863/5281

A favore: BANCA CARIGE S.p.A. – CASSA DI RSPARMIO DI GENOVA

F. IMPERIA con sede in Genova C.F. 03285880104

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] (debitori non datori di ipoteca [REDACTED])

[REDACTED]

BENI:

Comune di Pioltello (Mi) Via Wagner. 8 appartamento al piano quinto
composto da due locali e servizi con annesso vano cantina nel sotterraneo.

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp. 420 – Sub. 18 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,0 - R.C. €. 351,19 –

Via Riccardo Wagner civ. 8 - piano 5-S1 scala B

TRASCRIZIONE N° 21015/12441 del 23 febbraio 2011 Pignoramento per
la complessiva somma di Euro 84.239,61 oltre interessi e spese.

A favore: BANCA CARIGE S.p.A. con sede in Genova C.F. 03285880104

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp.420 – Sub. 18 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,0 - R.C. €. 351,19 –

Via Riccardo Wagner civ. 8 - piano 5-S1 scala B

TRASCRIZIONE N° 25868/17405 del 13 marzo 2012 Pignoramento per
la complessiva somma di Euro 4.133,05 oltre interessi e spese.

A favore: CONDOMINIO IRIS con sede in Pioltello (Mi) C.F.91501510159

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

DATI CATASTALI

Fg. 2 - Mapp.420 - Sub. 18 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,0 - R.C. €. 351,19 -

Via Riccardo Wagner civ. 8 - piano 5-S1 scala B

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. 28105/5840 del 27 marzo 1992 scadenza 17 marzo 1997

cod. 778T => €. 40,00 tassa ipotecaria

ISCRIZIONE N. 82789/19120 del 2 luglio 2002 durata anni 20

cod. 778T => €. 40,00 tassa ipotecaria

Cancellazione pignoramento:

TRASCRIZIONE N° 21015/12441 del 23 febbraio 2011

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

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

cod. 778T => €. 40,00 tassa ipotecaria

Totale €. 267,00

TRASCRIZIONE N° 25868/17405 del 13 marzo 2012

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

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

cod. 778T => €. 40,00 tassa ipotecaria

Totale €. 267,00

Importo totale di cancellazione corrispondente ad €. 614,00

6.1 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale rendo noto che l'Amministratore del Condominio è lo Studio del Rag. [REDACTED] e che alla data odierna sono dovute Euro 4.740,64 di spese condominiali come si evince dall'allegata comunicazione 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. 61/63 del 16.3.1963.
- Certificato di agibilità rilasciato in data 15.6.1967 con decorrenza dal 15.02.1967.

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 quinto: mq. 61,00 - balconi mq. 18,50 - vano cantina piano interrato mq. 3.60

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. 61,00 x €/mq 1.600,00 = €. 97.600,00

Balconi mq. 18,50 x 1/3 x €/mq. 1.600,00 = €. 9.866,66

Cantina mq. 3,60 x 1/4 x €/mq. 1.600,00 = €. 1.440,00

Totale €. 108.906,66

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" = €. 108.906,66 x - 10 % = €. 98.015,98

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che il valore commerciale del compendio immobiliare è di €. 108.906,66 mentre nello stato occupativo è di €. 98.015,98

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

- €. 614,00 per gli oneri di cancellazione con esclusione dell'onorario notarile
- €. 4.740,64 per spese condominiali da saldare alla data della presente.

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 dell/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

