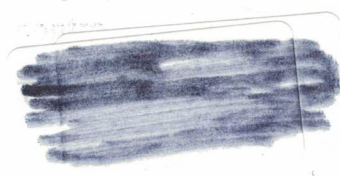


TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n.1956/11 R.G.E. promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A. (avv. Paolo Manzato)



All'attenzione del G. E. dott.ssa Simonetta BRUNO

La sottoscritta, ing. Maria Gabriella Parlante, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Milano al n.18434, nota all'ufficio, era nominata perito estimatore con provvedimento del 21 novembre 2011, nel procedimento esecutivo n.1956/11 R.G.E. contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] Il G.E. fissava l'udienza del 14 giugno 2012, ore 10:30, per la comparizione delle parti e dei creditori intervenuti nonché l'udienza del 09 febbraio 2012 per il giuramento del perito e la formulazione del quesito.

In tale occasione, il G.E. sottoponeva al perito 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 Giudice quelli mancanti o inidonei, ed 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 invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile,

- 1) *Ad avvertire questo giudice, in caso d'impossibilità d'accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

- 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 riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, diritto di 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/i bene/i;
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, 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 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 e 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 condominiale, 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 ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche o catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla 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'art.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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*
- 8) a) *ad acquisire la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, avvalendosi di esperti del settore;*
- b) *a verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione d'impianti, all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico n.37 del 22/01/08, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*
- 9) *Ad indicare il valore del bene 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 interne ed esterne 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 e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

AVVERTA il creditore precedente in caso d'impossibilità d'accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso d'impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e al contratto di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari".

INDAGINE

Esaminati gli atti e i documenti della procedura, la scrivente ha verificato la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile presso il Comune di Pogliano Milanese; sono stati eseguiti alcuni accessi presso l'Ufficio del Territorio di Milano, sezione catasto e RR.II., per la verifica della documentazione ipocatastale (All.1-2-3) e si è richiesta copia dell'atto di provenienza (All.4). La scrivente ha provveduto ad avvisare il creditore precedente ed

il debitore di aver dato inizio alle operazioni peritali (All.6) – sia a mezzo lettera raccomandata sia con copia inviata per posta prioritaria al debitore – e di aver fissato l'accesso al bene per il successivo 20 marzo 2012. Esperita ogni utile indagine e sopralluogo, è così possibile rispondere ai singoli capitoli del quesito peritale.

1. Accesso all'immobile pignorato

Il giorno fissato per il sopralluogo, la scrivente si è recata in via Monsignore Paleari 76 in Pogliano Milanese: l'accesso è stato regolarmente eseguito; sono state scattate alcune foto all'esterno ed all'interno del bene (All.5).

2. Identificazione del bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; estremi dell'atto di pignoramento con indicazione specifica se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, diritto, usufrutto); indicazione degli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

- **Appartamento su due livelli, di tre locali e servizi**, con accesso dal primo piano, sito in via Monsignore Paleari 76 in Pogliano Milanese. Il tutto censito all'NCEU del Comune di Pogliano come segue:
 - Foglio 4, mappale 243, sub.703, via M. Paleari 76, piano 1-2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita €232,41.
- **Coerenze in corpo**, da nord in senso orario: proprietà di terzi (mappale 484), via San Michele del Carso, proprietà di terzi (mappale 244), proprietà di terzi (mappale 243), vano scale, ballatoio comune.
- **Estremi dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento immobiliare (Cron. C/C/1279, notificato il 28.04.2011, depositato in Cancelleria il 17.05.2011) è stato redatto dagli avv. Paolo Manzato e Alessandro

Garrione in qualità di proc. dom. d'Italfondiaro S.p.A., sede di Roma, in forza d'atto di precetto, notificato il 02.03.2011, dell'importo di €182.141,91 oltre interessi e spese occorrente. L'atto contiene i seguenti estremi relativi al bene pignorato: "Appartamento composto da un locale al piano primo e da due locali oltre servizi al piano secondo; il tutto censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Pogliano Milanese come segue: Foglio 4, mappale 235, subalterno 703, via Monsignore Paleari n.76, piano 1-2, cat.A/4, cl. 4, vani 4,5 denuncia di variazione n.347412.1/1999, presentata per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione e registrata presso l'Agenzia del territorio di Milano in data 2 marzo 1999, Confini in corpo da nord est in senso orario: via San Michele del Carso, mappale 244, proprietà di terzi al mappale 243, pianerottolo e vano scala comuni e mappale 484".

Il pignoramento riguarda **la piena proprietà** dell'immobile, intestato a [REDACTED]

La descrizione del bene corrisponde a quanto indicato nella scheda catastale in atti; tuttavia, successivamente sono state poste in essere alcune modifiche interne all'immobile.

➤ **Estremi dell'atto di provenienza, con segnalazione d'eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

A tutto il 30 giugno 2011, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, il bene risultava [REDACTED] per averlo acquisito con atto di compravendita

[REDACTED] dott.ssa [REDACTED] notaio in Milano),

[REDACTED] (All.4), da [REDACTED]

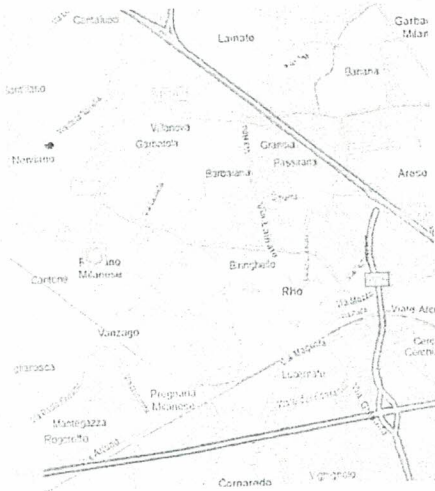
[REDACTED]

A costei, il bene era pervenuto per atto di compravendita [REDACTED]

dott.ssa [REDACTED]

03.05.1999, da Musazzi Giuseppe (nato a Pogliano Milanese il 24.12.1945) e da Cogliati Enrica (nata a Pogliano Milanese il 10.05.1946), proprietari al ventennio.

3. Sommaria descrizione dei beni.



L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento, cui si accede dal primo piano della casa di corte, tipo ringhiera, posta in via Monsignore Paleari 76 in Pogliano Milanese. La posizione è centrale, caratterizzata da una tipologia edilizia principalmente di tipo residenziale, urbanizzata e servita. La corte interna, comune alle unità abitative presenti,

presenta una superficie pedonale ghiaiosa.

Non vi è costituzione di Condominio.

Le parti comuni sono in condizioni discrete.

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, è apparso costituito da



soggiorno, cucina abitabile e bagno di servizio a piano primo oltre a due locali, bagno e ripostiglio al piano secondo sottotetto.

All'appartamento si accede, dopo aver attraversato la corte comune, dalla scala in beola, senza ascensore. L'ingresso si apre sul soggiorno separato da un gradino; di qui si accede alla cucina abitabile, al vano scala ed ad un bagno di servizio (vaso e lavandino) sottoscala; percorsa la rampa di scala interna, si sbarca su un piccolo disimpegno da cui si accede alle due camere, al ripostiglio ed al bagno.

I travetti in legno del tetto sono a vista; le falde sono ricoperte da perlinatura di legno.

L'altezza dei locali del primo piano è di 270 cm; l'altezza media dei locali del secondo piano è di 240 cm. L'esposizione è unica, a nord est, sulla via San Michele del Carso; il bagno presenta un velux sul tetto. Le finestre delle camere non permettono l'affaccio.

Lo stato dei locali è ottimo. La porta d'ingresso è blindata.

Le finestre sono in legno, con doppi vetri, protetti da gelosie di legno; il velux è in legno con doppi vetri. Le porte interne sono in legno tamburrato, cieche, di cui quelle del bagno principale e della cucina sono del tipo a scomparsa.

I pavimenti sono in grès porcellanato 40x40 in cucina, soggiorno, scale e disimpegno; il pavimento del bagno è in ceramica così come i rivestimenti della zona cottura e del bagno (H=210 cm); nelle camere è posato del parquet a listoni. Il bagno ha quattro sanitari (vasca, lavabo, vaso, bidè) con rubinetteria Paffoni; è presente una nicchia ove sono installate la lavatrice e l'asciugabiancheria.

Il bagno di servizio, cieco, non è fornito d'aspirazione forzata.

Le pareti sono finite a gesso, tinteggiate in colori vari.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caldaia murale stagna, con fumi incanalati oltre il tetto. La produzione d'acqua calda avviene mediante la stessa caldaia a gas. I corpi radianti sono in alluminio, oltre ad uno scaldasalviette in bagno.

Nel soggiorno è presente uno split per il condizionamento, alimentato da un motore installato in facciata. Esiste un impianto citofonico di tipo classico. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'immobile non è divisibile.

Rilevate graficamente le misure in loco, specificato che la superficie catastale non corrisponde con quella commerciale, è possibile definire una superficie commerciale complessiva pari a circa **mq 85** al netto delle parti comuni. Si è fatto riferimento al "codice della valutazione immobiliare indipendente" (Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, 2000) per le convenzioni ed il calcolo della consistenza del bene immobile.

- 1) **ipoteca volontaria** per richiesta mutuo: € 35,00;
- 2) **pignoramento immobiliare**: tassa fissa € 262,00.

7. Notizie di cui alla regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, all'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con segnalazione di eventuali difformità urbanistiche o catastali. Nel caso d'esistenza d'opere abusive, pronuncia sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. L.vo 378/01; indicazione degli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarazione che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

La costruzione della corte, risale ai primi del secolo scorso e non sono state trovate, né la licenza d'abitabilità né il nulla osta per la costruzione.

Successivamente, l'immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto di concessione edilizia n.8/98 (prot.10609/97) per il recupero del sottotetto, aperta dalla società Edilmilano Nord S.r.l. Gli oneri relativi risultano pagati. Tale pratica edilizia è stata successivamente volturata alla signora Elsa Rocchi, con il numero 2495, pratica n.22, la quale non ha proceduto a richiedere l'agibilità.

Successivamente, l'attuale proprietario ha protocollato una DIA per modifiche interne, n.4355 del 28.03.2008: tuttavia, in assenza della fine lavori e dell'aggiornamento catastale, tale pratica è da ritenersi decaduta.

In base al confronto tra lo stato dei luoghi, la scheda catastale in atti ed i progetti edilizi depositati, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

- la scheda catastale del 1999, citata nell'atto di provenienza, non corrisponde a nessuno dei progetti depositati, in atti presso la PA, né ai luoghi;

- la distribuzione dei locali non corrisponde esattamente né a quanto rappresentato nella DIA decaduta né a quanto rappresentato nelle pratiche precedenti.
- al piano primo è presente un bagno di servizio cieco, non munito della necessaria aspirazione forzata.
- la superficie del velux del bagno è inferiore alla superficie minima richiesta dai regolamenti d'igiene (pari a 0,5 mq).

Per sanare la situazione, occorre richiedere un permesso di costruzione in sanatoria e pagare gli oneri edilizi richiesti dal Comune. Per poter mantenere la presenza del bagno di servizio è necessario creare un sistema d'aspirazione forzata che prenda aria oltre il tetto; in caso contrario, occorre eliminare il bagno di servizio e riportare il locale a destinazione ripostiglio. Quanto al bagno, occorre installare un'altra finestra velux, al fine di rispettare i parametri d'illuminazione/aerazione.

Infine, occorre fare aggiornare la scheda catastale dell'appartamento, anche ai fini della richiesta d'agibilità da presentare a chiusura della pratica edilizia.

S'ipotizza un costo minimo, comprensivo della pratica edilizia, degli oneri comunali, delle spese edilizie e delle competenze e spese del professionista incaricato della pratica edilizia e dell'aggiornamento della scheda catastale, pari ad almeno 8.000,00 euro, oneri ed accessori di legge esclusi.

8) a) *Acquisire la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, avvalendosi di esperti del settore;*

E' stata redatta la certificazione energetica (All.7).

L'immobile si trova in classe energetica G con $EP_H = 175,76 \text{ KWh/m}^3\text{a}$.

b) *Verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in*

materia d'installazione d'impianti, all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico n.37 del 22/01/08, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

La certificazione dell'impianto elettrico è allagata alla presente relazione (All.8). Quanto all'impianto termico, la caldaia è apparsa a norma, con prova fumi dell'ottobre 2011. Non è stata, tuttavia, trovata/visionata la relativa attestazione di conformità.

9. Indicazione del valore dell'immobile sia libero che occupato.

Per individuare il valore dell'immobile, trattandosi di stima ordinaria, si è ritenuto utile ed opportuno fare riferimento a due criteri di stima; più precisamente, quello parametrico comparativo e quello reddituale.

A tal fine, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso. Si è, altresì, tenuto conto dell'età e delle condizioni dell'immobile e dell'edificio, nonché della categoria e della classe catastale oltre che della condizione di regolarità edilizia. Si è anche tenuto in conto l'andamento del mercato immobiliare.

Si sono consultate, quale fonte indiretta, il "Consulente Immobiliare" (Autunno 2011) e quali fonti dirette, la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (II semestre 2011)", lo "Osservatorio Tecnocasa 2011", lo "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2011)" oltre a effettuare indagini.

fonte	zona	tipologia	vendita min./max €/mq	locaz. annua min./max €/mq
Territorio - OMI	unica	ab. civile, normale	1.250/1.450	43,20/52,80
		ab. civile, ottimo	1.600/2.100	54,00/73,20
Oss. Tecnocasa	centro	medio, econom. usato	1.800/1.900	-
		medio, econom. nuovo	1.900/2.100	-
CCIAAM	centro	app. recenti o ristruttur. (classe D e inferiore)	1.650/1.850	-

Sulla base dei due metodi precedentemente indicati, applicati gli opportuni coefficienti d'omogeneizzazione, si ritiene di poter assumere, come più probabile valore di mercato,

l'importo di €140.000,00 (centoquarantamila/00 euro), strettamente legato all'epoca della redazione della presente stima. Tale valore deve intendersi riferito all'immobile libero da persone e da cose. Si precisa che il valore indicato potrebbe non corrispondere al valore concretamente realizzabile, dipendendo quest'ultimo da aspetti legati alla contingenza del momento ed alla soggettività dei contraenti.

La condizione d'immobile locato, essendo il bene occupato dal debitore, non dovrebbe essere presa in considerazione. In ogni caso, si potrebbe applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,95 – tipico dei contratti con canone e durata liberi - ottenendo un importo pari a €133.000,00 (centotrentatremila/00). In considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria, si potrebbe applicare un abbattimento del 15%-20% al valore del bene per definire quello da porre a base d'asta.

10. Allegati - Alla relazione, si allegano:

- a) l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, su foglio separato;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze, su foglio separato;
- c) visura ipotecaria (All.1, n.02 pp.);
- d) visura catastale dell'immobile (All.2, n.03 pp.);
- e) scheda catastale dell'immobile ed estratto mappa (All.3, n.02 pp.);
- f) copia titolo di provenienza della proprietà (All.4, n.05 pp.);
- h) fotografie, interno ed esterno degli immobili (All.5, n.04 pp.);
- i) avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (All.6, n.02 pp.);
- l) certificazione energetica dell'immobile (All.7, n.02 pp.);
- m) attestazione conformità impianto elettrico (All.8; nn.01 pp.).

11. Copia su supporto informatico.

La presente relazione è depositata in via telematica; una copia cartacea di cortesia è depositata in Cancelleria. Al creditore procedente ed al debitore, è inviata una copia a

mezzo posta elettronica.

PRECISAZIONI

La scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto.

12. RIEPILOGO DATI ECONOMICI

- Valore di mercato del bene (libero): €140.000,00 (centoquarantamila/00);
- riduzione per base d'asta del bene: - (15% + 20%).

A dedurre:

- opere edili, pratica edilizia e aggiornamento scheda catastale: minimo €8.000,00 oltre oneri ed accessori di legge.

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, in originale, che si compone di quattordici pagine dattiloscritte, con acclusi gli allegati di cui al punto 10. che ne fanno parte integrante, oltre a nota onorario e spese su carta legale.

Con osservanza.

Milano, 24 aprile 2012

L'esperto, Parlante dott. ing. M. **Gabriella**

